UNIVERSITÉ DE RENNES. — FACULTÉ DE DROIT

DU CRITÉRIUM

DE LA

COMPÉTENCE EN DERNIER RESSORT

DES TRIBUNAUX DE PREMIÈRE INSTANCE

DANS LES ACTIONS IMMOBILIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE RENNES

Le lundi 20 janvier 1913

PAR

Pierre BRIOT

Jury { MM. DE CAQUERAY, *doyen*.
ARTUR,
CHAUVEAU.

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS

13, Rue Soufflot, 13

1912

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE RENNES. — FACULTÉ DE DROIT

DU CRITÉRIUM

DE LA

COMPÉTENCE EN DERNIER RESSORT

DES TRIBUNAUX DE PREMIÈRE INSTANCE

DANS LES ACTIONS IMMOBILIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE RENNES

Le lundi 20 janvier 1913

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

PAR

Pierre BRIOT

Jury { MM. DE CAQUERAY, *doyen*.
ARTUR.
CHAUVEAU.

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS

13, Rue Soufflot, 13

1913

BIBLIOGRAPHIE

Benech. — Traité des justices de paix et des tribunaux civils de première instance d'après les lois des 11 avril et 25 mai 1838, 2 vol., 1838-1839.

Bonfils. — Traité élémentaire de procédure, édit. 1885.

Caillaux. — Traité technique des impôts, 2e édit., 1911, 2 vol.

Carré. — Traité de la compétence, 2e édit., 1833.

Crépon. — Traité de l'appel en matière civile.

Fournier. — Essai sur l'histoire du droit d'appel. Thèse pour le doctorat, Paris, 1881.

Garsonnet. — Traité théorique et pratique de procédure,2e édit., 1898-1904, 8 vol.

Girard. — Manuel élémentaire de droit romain, 5e édit., 1911.

Henrion de Pansey. — De l'autorité judiciaire en France, 3e édit., 1827, 2 vol.

Leroy-Beaulieu. — Traité de la science des finances, 3e édit., 1892, 2 vol.

Pardessus. — Essai sur l'organisation judiciaire de Hugues-Capet jusqu'à Louis XII, 1851, 1 vol.

Pothier. — Traité de la juridiction des Présidiaux, Paris, 1764.

Rodière. — Traité de compétence et de procédure en matière civile. 5e édit., 1878, 2 vol.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549201_0018

INTRODUCTION

I. — Tous les peuples qui ont joui d'une organisation judiciaire tant soit peu perfectionnée ont reconnu la nécessité de confier à des tribunaux supérieurs le soin de réparer les erreurs échappées aux juges devant lesquels les procès sont portés pour la première fois. L'appel existait à Rome dès les premiers siècles sous forme de *provocatio ad populum* et s'y est développé par la suite pour devenir l'institution dont nous trouvons l'état définitif dans plusieurs titres du Digeste et du Code. En France, dans notre plus ancien droit, sous les deux premières races de nos rois qui rendaient alors la justice en personne ou par les grands officiers de leur couronne, les missi dominici prononçaient, au nom du pouvoir central, sur les appels des jugements rendus par les comtes et réprimaient les dénis de justice commis

par ces derniers. Plus tard l'appel s'établit régulièrement dans les justices seigneuriales qui furent composées de trois degrés de juridiction, la basse, la moyenne et la haute justice. Au-dessus, enfin, s'éleva la justice royale qui fut progressivement constituée à trois degrés : au premier étaient les prévôts, au second les sénéchaux et les présidiaux, au sommet les Parlements.

Actuellement notre organisation judiciaire admet deux degrés de juridiction dans l'ordre administratif comme dans l'ordre judiciaire, au criminel comme au civil.

C'est que, comme on l'a dit, « les lois sont les rapports nécessaires qui résultent de la nature des choses ». Les institutions répondent aux besoins créés par la situation économique et sociale des peuples. Or, à partir du moment où l'augmentation des richesses publiques et privées, les progrès du commerce et de l'industrie rendent plus compliqués les rapports des particuliers, il devient nécessaire que la justice soit plus clairvoyante. Et elle le sera si, étant confiée à plusieurs magistrats différents, il est possible de porter les questions particulièrement délicates devant des juges supérieurs qui, outre qu'ils appartiendront à l'élite, comprendront plus clairement et jugeront par suite plus sainement les contestations

déjà étudiées et simplifiées par les juges du premier degré.

L'appel est donc une garantie nécessaire pour assurer la bonne administration de la justice.

II. — Et théoriquement, en bonne logique, la faculté d'en référer du juge inférieur au tribunal plus élevé devrait être accordée aux plaideurs indépendamment de l'importance du litige. L'intérêt modique d'un procès, en effet, n'est pas fait pour le rendre moins digne d'attention, et la difficulté d'y apporter une solution reste la même quelle que soit la valeur de l'objet débattu.

Cependant, en vertu d'une considération toute pratique, il y a lieu d'en décider autrement : il ne faut pas que l'objet du litige soit absorbé par les dépenses d'une instruction prolongée. Il convient, pour le plaideur lui-même excité par la lutte, de l'arrêter au seuil d'une nouvelle instance où l'intérêt du procès risquerait de disparaître au milieu des frais de justice et des dépenses de toute sorte qui sont l'accessoire inévitable de toute action. Mieux vaut donc, pour les parties, s'en rapporter à une décision moins sûre dans les affaires de peu d'importance que de voir le meilleur jugement intervenir sans profit pour aucune d'elles.

De plus, il importe que le pauvre ne soit pas à la merci du riche et que, par crainte de se voir entraîné dans un long procès dont les frais seront considé-

rables, il ne soit pas obligé de renoncer à défendre ses droits.

Loyseau disait tout cela de son temps dans un passage devenu célèbre qui vaut d'être cité :

« Il est notoire, écrit ce jurisconsulte, que la multiplication des degrés de juridiction rend les procès immortels et, à vray dire, ce grand nombre de justices oste le moyen au peuple d'avoir justice, car qui est le pauvre paysan qui, plaidant de ses brebis et de ses vaches, n'aime mieux les abandonner à celuy qui les retient injustement qu'èstre contraint de passer par cinq ou six justices avant qu'avoir arrest ; et s'il se résout de plaider jusques au bout, y a-t-il brebis ni vache qui puisse tant vivre, mesme que le maître mourra avant que son procès soit jugé en dernier ressort ? Qui est le mineur qui, poursuivant la reddition de son compte aux lieux où il y a tant de degrés de juridiction, ne devienne vieil avant que d'avoir son bien, si son tuteur se résout à plaider jusques à la fin ? Quelle insjustice est-ce là qu'un pauvre homme passe tout son âge, employe tout son labeur, consomme tout son bien en un méchant procès et qui, pis est, appréhendant l'incertitude de tant de divers jugements, il soit toute sa vie en allarme et dans les appréhensions continuelles d'être ruiné (1). »

(1) Loyseau, *De l'abus des justices de village*, p. 10.

En résumé, c'est donc s'en tenir à la plus grande sagesse qu'appliquer l'adage bien connu de notre ancien droit : « A peu de chose peu de plaids. »

III. — C'est pourquoi la plupart des législations actuelles ou anciennes ont fixé une valeur au-dessous de laquelle les constatations doivent être jugées sans appel. On dit alors que les juges statuent en dernier ressort.

Lorsqu'il s'agit de procès dont la valeur est déterminée, comme les demandes qui ont pour objet une somme d'argent, rien n'est plus facile que d'appliquer la règle du dernier ressort. Au contraire, si elle est indéterminée, ce qui se produit toutes les fois que les parties discutent sur une chose, corps certain, denrée, prestation, il devient nécessaire d'en préciser tout d'abord le montant qui, une fois établi, permettra de reconnaître si l'affaire est susceptible d'un seul ou de plusieurs degrés de juridiction.

A cet effet il faut un mode de détermination, un signe distinctif auquel le juge et les parties verront d'une manière évidente si la contestation porte sur un intérêt assez élevé pour être soumise à l'appel.

Nous avons été frappés du peu d'efficacité de ce signe distinctif, de ce critérium, tel qu'il est établi chez nous, et spécialement en ce qui concerne les actions immobilières dont la procédure est généra-

lement coûteuse et compliquée, nous avons cru intéressant de montrer que le moyen d'en déterminer la valeur, qui devrait permettre, à première vue, de les classer en actions de premier ou de dernier ressort, est, pour ainsi dire, sans application pratique.

D'où cette conséquence que l'appel est possible dans tous les cas, même quand l'intérêt en jeu est insignifiant. Cet état de choses particulièrement regrettable dans un pays où, comme en France, la petite propriété est très répandue, nous a paru, à une époque où le souci du bien-être des masses pauvres semble présider à toutes les réformes, devoir retenir l'attention.

En recherchant quels furent les critériums en usage dans les législations dont procède la nôtre, en nous mettant nettement en face des imperfections de celle-ci, peut-être aurons-nous aidé, dans une faible mesure, à leur trouver un remède.

GÉNÉRALITÉS

En France, comme plus généralement en Europe, l'appel est de droit commun. C'est la suite logique de ce qu'il est, ainsi que nous l'avons vu, la condition indispensable de toute bonne administration de la justice.

« Il y aura deux degrés de juridiction en matière civile, décréta l'Assemblée constituante le 1er mai 1790, sauf les exceptions particulières qui pourront être déterminées. »

Toutes les fois, donc, qu'on ne se trouvera pas dans un des cas spécialement prévus comme échappant à la règle générale, l'appel sera possible. Conformément d'ailleurs à un principe constant d'interprétation, ces dérogations sont de droit étroit et ne peuvent être admises que dans des circonstances ne laissant place à aucun doute. C'est en vertu de cette règle que les demandes indéterminées doivent être jugées en premier ressort.

Ceci fait mieux toucher du doigt encore la nécessité d'un critérium, les procès d'un taux inférieur à celui du dernier ressort ne pouvant échapper à l'appel que si leur estimation est effectuée et les classe

par là même parmi les exceptions au droit commun.

En définitive, en effet, si le signe distinctif auquel on reconnaît la compétence des juges en premier ou en dernier ressort paraît être le taux fixé par la la loi, le critérium réel ou, tout au moins, la base de tout critérium est le mode de détermination des demandes.

Toute législation est vaine qui fixe le taux du dernier ressort sans fournir le moyen d'estimer l'objet des contestations.

De ces deux éléments du critérium le second surtout nous occupera, car, tandis que le premier est d'une réglementation facile, le second soulève au contraire de nombreuses difficultés.

Il est des actions, tout d'abord, dans lesquelles toute détermination est impossible, telles notamment celles relatives à la capacité et à l'état des personnes, celles concernant les servitudes (1).

Et quand elle est praticable, il faut prendre garde à ne la point faire résulter d'opérations coûteuses et compliquées qui, en évitant aux plaideurs le second degré de juridiction, leur causeraient les mêmes déboires qu'une procédure d'appel. D'autre part, il est indispensable que le moyen employé soit à la disposition de toutes les parties au procès, pour que les

(1) Jurisprudence constante : V. notamment Cass., 14 juill. 1857 (S 58.1.666) ; 10 mars 1884 (S. 84.1.423).

unes ou les autres ne puissent, à leur gré, se réserver le droit d'attaquer une décision rendue à leur préjudice ou l'enlever à leurs adversaires contre un jugement qui leur serait défavorable, suivant qu'ils produiraient ou non les renseignements utiles.

Bien plus, le but du dernier ressort étant aussi de protéger les plaideurs contre eux-mêmes, il est nécessaire que le juge soit en possession, dans chaque affaire, du procédé d'évaluation qui fixe sa compétence, afin que les parties ne puissent le lui dissimuler.

A ces conditions seulement, le critérium de la compétence en dernier ressort peut être efficace, et l'exception faite au principe du double degré de juridiction, pour les contestations de minime importance, peut être une réalité.

Signalons, pour mémoire, que d'autres motifs que le faible intérêt des procès ont fait déroger à ce principe.

Citons, entre autres :

Dans l'intérêt de l'Etat, pour plus de rapidité, les actions civiles relatives à la perception des impôts indirects (Décret des 6 et 7 sept. 1790, art. 2) et des droits d'enregistrement (loi du 22 frimaire an VII, art. 65).

Dans l'intérêt des particuliers, pour simplifier des procédures déjà très chargées :

De nombreuses décisions rendues au cours des

saisies immobilières, et, par exemple, les jugements qui statuent sur la demande en subrogation contre le poursuivant, et ceux qui, sans statuer sur des incidents, donnent acte de la publication du cahier des charges ou prononcent l'adjudication, soit avant, soit après surenchère ; ceux qui statuent sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges (art. 730, C. proc., civ.) ; ceux qui prononcent la remise de l'adjudication (art. 703, C. proc. civ.).

De même la plupart des jugements rendus en matière de surenchère (art. 838, C. proc. civ.), et de licitation (art. 973, C. proc. civ.).

Mais toutes ces exceptions ne soulèvent, quant à leur application, pour ainsi dire aucune question. S'agissant pour les reconnaître uniquement de considérer de quelle matière il est plaidé, elles n'échappent ni aux juges qui rejetteraient tout appel en pareil cas, ni aux parties qui se gardent par suite d'y avoir recours.

Nous n'aurons donc pas à y revenir. L'étude que nous nous proposons sur le critérium de la compétence en dernier ressort sera restreinte aux actions dont l'intérêt est trop faible pour donner lieu à l'appel.

Elle ne concernera, nous l'avons dit, que les actions immobilières, leur objet étant spécialement difficile à déterminer.

Il semble d'ailleurs nécessaire, pour mieux délimiter notre sujet, de préciser ce qu'il convient d'entendre par « actions immobilières ».

En principe, comme l'écrit Garsonnet (1), « c'est la nature de l'objet réclamé qui fait qu'une action est mobilière ou immobilière ». Il suffit donc, pour connaître le caractère mobilier ou immobilier d'une demande, de s'en référer au caractère de son objet. En général, la chose est fort simple. Le Code civil qui énumère les meubles et les immeubles (art. 517 et suiv., 528 et suiv.) fait connaître du même coup l'une et l'autre catégories d'actions.

Cependant, au point de vue qui nous occupe, on hésite parfois à considérer certaines instances comme immobilières, et on discute sur le critérium qui doit leur être appliqué, celui-ci étant différent, comme nous le verrons, suivant le caractère mobilier ou immobilier des actions.

Nous voulons parler notamment de la poursuite par voie de saisie immobilière.

En cette matière, les uns soutiennent qu'un créancier qui recourt à la saisie immobilière pour assurer le paiement de sa créance n'exerce pas une action ayant pour objet la propriété des biens de son débiteur.

L'action principale, disent-ils, gît dans la demande

(1) T. I, p. 559.

du créancier formulée par le commandement qui a précédé la saisie. Et ils en concluent que le taux du ressort doit être déterminé comme en matière personnelle et mobilière, par le montant de la demande en principal.

Citons en ce sens, parmi les auteurs, Benech (1), Rodière (2) et Garsonnet (3). De nombreux arrêts de Cour d'appel ont adopté la même opinion et décidé qu'une demande en nullité de saisie immobilière doit être jugée en dernier ressort si la créance à recouvrer est inférieure en principal au taux fixé.

Telles sont les décisions suivantes : Grenoble, 8 juin 1818 (P. chr.) ; Bourges, 11 mai 1822 (S. chr.) ; Toulouse, 21 mars 1829 (S.chr.) ; Bordeaux, 8 juin 1832 (P. chr.) ; 27 août 1833 (S. 36.2.793) ; 6 février 1846 (D.46.4.147) ; Besançon, 25 juillet 1870 (S.71.2.146).

D'après une doctrine opposée la poursuite par voie de saisie immobilière serait au contraire une action essentiellement réelle et immobilière parce qu'elle s'attacherait à la chose, et non à la personne du débiteur. Elle a pour effet, dit-on, de dessaisir ce dernier de son droit de propriété immobilière et de transférer ce droit soit au créancier lui-même, soit à tout

(1) *Traité des justices de paix et des tribunaux civils de première instance*, p. 263.

(2) *Cours de compétence et de procédure civile*, t. II, p. 58.

(3) *Traité de procédure*, t. V, p. 684.

autre adjudicataire, s'il y a des enchères au-dessus de la mise à prix. Son résultat doit être une mutation de propriété d'immeubles. C'est donc bien une action immobilière, à laquelle, quand il s'agit de déterminer le ressort, on doit appliquer les règles tracées pour les actions immobilières.

Rousseau et Laisney (1), Bioche (2) se sont rangés à cet avis consacré aussi par de nombreux arrêts de Cours d'appel : Toulouse, 4 avril 1840 (P. 40.2.23) ; Bourges, 15 février 1841 (P. 41.2.675) ; Riom, 12 mars 1844 (D. 44.2.445) ; Limoges, 24 juillet 1847 (*Journ. proc.*, 4156), etc.

La Cour de cassation pour trancher la controverse a fait une distinction. Quand la contestation a porté sur la régularité de la procédure en saisie immobilière, elle décide que le droit de propriété est en cause et considère l'action comme réelle ; le ressort est par suite déterminé par la valeur de l'immeuble dont on poursuit l'expropriation, valeur qui doit être fixée conformément au critérium admis en matière immobilière, c'est-à-dire par rente ou par prix de bail.

La contestation ne porte-t-elle au contraire que sur la réalité ou la légitimité de la créance ? Alors la

(1) *Dictionnaire théorique et pratique de procédure civile, commerciale et industrielle*, n° 122.

(2) *Dictionnaire de procédure civile*, n^{os} 197 et suiv.

Cour suprême considère l'action comme mobilière et s'attache au chiffre de la créance pour déterminer le ressort.

Par application de ces principes, il a été jugé que lorsqu'une demande en nullité d'une saisie est fondée sur l'irrégularité des poursuites, l'irrégularité provenant, suivant le demandeur, de ce que la partie poursuivante ne se serait pas conformée aux prescriptions de l'article 2206 du Code civil, c'est la propriété des immeubles saisis qui devient le véritable objet de la demande en nullité, et, dès lors, si la valeur des immeubles saisis est indéterminée, le jugement rendu sur l'incident ne peut être qu'en premier ressort (Cass., 13 juillet 1886, D. 87.1.106).

De même un arrêt du 19 décembre 1866 avait décidé :

« Attendu que l'opposition formée par les époux N... aux poursuites dirigées contre eux n'avait pas pour objet de contester la créance de 615 francs réclamée, ni dans son chiffre ni dans sa validité, mais qu'elle avait pour but de faire prononcer la nullité de la saisie jetée sur leurs immeubles comme portant sur des immeubles dotaux ; attendu que la valeur de ces biens étant indéterminée, le jugement qui a statué sur cette opposition ne pouvait être rendu qu'en premier ressort » (Cass., 19 décembre 1866, S. 67.1.16).

Ce système, d'ailleurs, avant d'être aussi nettement formulé, avait déjà été implicitement admis par des arrêts de la Cour de cassation des 22 mai 1833 (S. 33. 1.464) ; 23 août 1864 (S. 64.1.447) ; 13 février 1865 (S. 65.1.238).

Jusqu'ici nous avons considéré un débat existant entre le poursuivant et le saisi. Mais lorsqu'il s'élève entre le poursuivant et le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué sommé de payer ou de délaisser, que faut-il décider ? Relativement au tiers détenteur il semble bien que l'action ait avant tout un caractère réel, puisqu'il s'agit pour lui de conserver ou d'être contraint d'abandonner l'immeuble. C'est d'ailleurs ce que la Cour de cassation a déclaré en des termes formels. « Attendu, a-t-il été jugé, que le tiers détenteur n'est pas obligé personnellement ; que l'action en délaissement, dérivant d'un droit de suite attaché à l'hypothèque, avait les caractères d'une action réelle immobilière d'une valeur indéterminée ; que la faculté, pour le tiers détenteur, de se soustraire à l'obligation de délaisser en payant une somme inférieure au taux du dernier ressort, ne change pas la nature de l'action hypothécaire de délaissement et ne saurait la faire rentrer dans les limites de la juridiction du dernier ressort » (Cass., 21 décembre 1859, S.60.1.138 ; 3 juin 1863, S. 64.1.365).

Enfin il est une autre action à propos du caractère

de laquelle on discute également et dont il faut parler : c'est l'action en mainlevée ou en radiation d'inscription hypothécaire.

Elle est considérée comme immobilière par certaines décisions de Cours d'appel (Toulouse, 8 mars 1847, D. 47.2.83 ; Besançon, 12 mai 1853, D. 54.5. 232) et comme mobilière par d'autres (Bordeaux, 6 février 1844, S. 44.2.585 ; Angers, 15 mai 1879, S. 79.2.296).

La Cour de cassation ne s'est pas prononcée, à notre connaissance, sur la question, mais les solutions adoptées par elle en matière de saisie immobilière permettent de prévoir comment elle jugerait à l'occasion.

Elle admet en effet, nous l'avons vu, que en cas de contestation sur la réalité ou la légitimité de la créance, c'est le chiffre de celle-ci qui détermine le ressort, et que l'action ne devient réelle qu'autant que la contestation porte sur la régularité de la saisie ; elle décide en somme qu'il faut, pour donner à l'action un caractère immobilier, que le droit et le fait de la propriété de l'immeuble soient menacés par l'action même sur laquelle le juge a à statuer. Or, tant qu'il ne s'agit que du maintien de l'inscription hypothécaire, la seule question débattue est celle de l'extinction de la créance garantie par cette inscription. Par suite, le droit et le fait de la propriété

du débiteur ne sont pas directement en cause. L'aboutissement logique de la jurisprudence de la Cour suprême en matière de saisie immobilière devrait donc être de reconnaître à l'action en mainlevée ou en radiation d'une inscription hypothécaire le caractère d'une action personnelle et mobilière.

En résumé, quand nous disons que ce travail ne concernera le critérium de la compétence en dernier ressort que dans la mesure où celui-ci a trait aux actions immobilières, il faut comprendre que les observations qui vont suivre ne s'appliqueront ni aux contestations purement relatives à la créance en matière de saisie immobilière, ni à l'action en mainlevée d'une inscription hypothécaire.

Les contestations sur la régularité de la procédure de la saisie immobilière, ainsi que celles qui s'élèvent entre le poursuivant et les tiers détenteurs des immeubles saisis, contestations qui mettent en cause la propriété de ces biens, rentrent au contraire dans les limites du cadre que nous nous sommes tracé.

Il résulte de ce qui précède que les tribunaux civils de première instance seront la seule juridiction dont nous aurons à nous préoccuper. Ils sont en effet seuls compétents en matière immobilière, au pétitoire, et si les juges de paix connaissent au possessoire des actions immobilières, c'est toujours en premier ressort, de telle sorte que pour eux la question d'un cri-

térium de la compétence en dernier ressort en matière immobilière ne se pose pas.

En suite d'un historique, un exposé critique du fonctionnement de ce critérium fera connaître l'état actuel de notre législation, à laquelle nous chercherons enfin comment il y aurait lieu de remédier.

PREMIÈRE PARTIE

HISTORIQUE DU CRITÉRIUM DE LA COMPÉTENCE EN DERNIER RESSORT DANS LES ACTIONS IMMOBILIÈRES

CHAPITRE PREMIER

DROIT ROMAIN.

Ce que l'on sait de l'appel à cette époque ne permet pas de se faire une idée bien nette des cas où il était permis, ni de ceux qui n'étaient susceptibles que d'un seul degré de juridiction. Par là même il devient difficile de connaître le signe auquel on les distinguait.

I. — Pendant les deux premières périodes de l'organisation romaine, il semble bien qu'en principe, les jugements aient été inattaquables en matière civile, les parties ayant librement choisi leur juge et

lui ayant confié la mission de trancher le différend.

A part la *provocatio ad populum* spéciale aux matières criminelles, comme il résulte du procès d'Horace (1), l'appel n'existait pas, tout au moins dans les premiers temps, car on avait fini par admettre, sous la procédure des actions de la loi, différentes voies de recours telles que la *Revocatio in duplum*, l'*Intercessio*, la *Restitutio in integrum* qui constituaient d'ailleurs moins un second degré de juridiction que des voies d'annulation de décisions irrégulièrement rendues.

Quoi qu'il en soit, il ne paraît pas qu'un mode de distinction ait été en vigueur pour caractériser les matières susceptibles de ces voies de recours, ou celles qui n'y étaient pas soumises.

II. — Au cours de la période impériale, au contraire de ce qui existait précédemment, l'appel était toujours possible en principe. *Et in majoribus et in minoribus negotiis appellandi facultas est* (2). La nécessité d'un critérium de la compétence en dernier ressort des tribunaux ne se faisait donc nullement sentir.

Pourtant il existait certains cas dans lesquels l'appel n'était pas recevable quand le procès n'atteignait

(1) Tite-Live, I, 26.
(2) L. 20, C. VII, 62.

pas la *summa appellabilis* (1). Mais cette somme n'est pas précisée par les textes. Peut-être même variait-elle suivant les localités. Quant à son mode de détermination, il n'en est nullement question.

Sous le Bas-Empire, Justinien proclama le principe de la limitation des appels au nombre de deux, puis, désirant restreindre la faculté d'appeler dans les affaires de minime importance, il rendit souveraines les décisions des *vicarii* dans les procès d'un intérêt inférieur à 10 livres d'or (2) ; « *si quidem non excedat litis æstimatio decem librarum auri quantitatem* » porte le texte, et il ajoute, ce qui à notre point de vue est important : « *ex ipsa scilicet sententia judicis decernendam* ».

Quand le montant du procès n'excède pas dix livres d'or, l'appel est donc interdit. Et c'est le juge qui doit apprécier lui-même l'intérêt du litige.

Nous touchons ici réellement au point qui nous intéresse : savoir comment les Romains distinguaient les instances en premier et en dernier ressort. De ce texte (le plus explicite existant à notre connaissance sur la matière) il semble qu'on soit autorisé à conclure que la législation du Bas-Empire ne possédait pas, à proprement parler, de critérium de la compétence en dernier ressort, puisque le juge statuait lui-

(1) L. 10, § 1, D. XLIX, 1.
(2) L. 37, C. VII, 62.

même sur sa compétence. A plus forte raison devait-il en être de même aux époques antérieures soumises à un droit moins perfectionné.

En résumé, si l'on sentit à Rome le besoin de soustraire à l'appel les contestations d'une faible valeur, si l'on créa à cet effet des juges de dernier ressort, on peut dire que la législation ne connut jamais le fonctionnement automatique et régulier d'un critérium fixant aux parties, avant qu'elle fût introduite, les limites de l'instance et imposant au juge la nature de sa décision.

CHAPITRE II

ANCIEN DROIT.

I. — La première période de l'histoire de notre ancien droit ne contient aucun renseignement assez précis sur l'organisation judiciaire de l'époque pour permettre de se rendre compte s'il existait un dernier ressort, c'est-à-dire des cas où l'appel, du jour où il fut créé, ne fût pas possible. Nous ne savons donc rien du critérium de la compétence en dernier ressort. Nous ignorons même comment était limitée, d'une manière générale, la compétence respective des différents ordres de juridiction quand il en existait.

Dès le droit Germain, on trouve l'idée de juges d'ordre différent, et par suite d'une compétence différente, spéciale à chacun d'eux, mais on n'en sait rien de plus que ce qu'écrit Tacite dans sa *Germania*, où, distinguant les « principes » de « l'assemblée populaire », il se contente de dire :

« *De minoribus rebus principes consultant, de majoribus omnes* (1). »

(1) Tacite, *Germania*, chap. II.

Sous les Mérovingiens et les Carolingiens le double degré de juridiction est en usage. Nous l'avons déjà dit, en parlant de la nécessité de l'appel, les rois rendaient alors la justice en personne ou par leurs envoyés sur des procès déjà solutionnés en premier ressort.

Mais quel était le champ d'application de cette institution ? S'appliquait-elle à toutes les affaires indistinctement ou, au contraire, était-elle spéciale à certaines difficultés déterminées par leur nature ou par leur importance ? On ne possède à cet égard aucun document (1).

II. — Presque aussi obscure que l'époque franque est la période féodale. Le manque de textes et l'incertitude des auteurs laissent planer le doute sur tout ce qui touche au fonctionnement de l'organisation judiciaire. L'institution de l'appel dont nous avons constaté l'existence au cours des siècles précédents semble avoir subi un recul et s'être complètement effacée, au bout d'un certain temps, derrière une coutume qui se généralisa sous la féodalité où toutes les querelles, qu'elles fussent d'amour, d'honneur ou de justice se vidaient par l'épée : le combat judiciaire.

« Une nation guerrière, uniquement gouvernée

(1) V. Henrion de Pansey, *Autorité judiciaire*, intr., § 1.

par le point d'honneur, écrit Montesquieu (1), ne connaissait pas cette forme de procéder (l'appel à un tribunal supérieur pour faire réformer le jugement d'un autre) ; et suivant toujours le même esprit, elle prenait contre les juges les voies qu'elle aurait pu employer contre les parties.

« L'appel, chez cette nation, était un défi à un combat par armes qui devait se terminer par le sang ; et non pas cette invitation à une querelle de plume qu'on ne connut qu'après. »

Mais comme « appeler son seigneur de faux jugement », c'était dire que son jugement avait été faussement et méchamment rendu et, par suite, commettre une espèce de crime de félonie (2), « au lieu d'appeler pour faux jugement le seigneur qui établissait et réglait le tribunal, dit le même auteur, on appelait les pairs qui formaient le tribunal même ; on évitait par là le crime de félonie ; on n'insultait que ses pairs à qui on pouvait toujours faire raison de l'insulte ».

Par application de ce principe que « les hommes dans le fond raisonnables, mettent sous des règles leurs préjugés mêmes », l'usage du combat judiciaire était soumis à certaines restrictions.

« Quand, notamment, les gages de bataille avaient

(1) *Esprit des lois*, l. XXVIII, ch. XXVII.
(2) Beaumanoir, l. II, ch. XV et LXI, p. 310 et 311.

été reçus sur une affaire civile de peu d'importance, le seigneur obligeait les parties à les retirer (1). »

Il y avait donc une limitation du droit d'appel ; il existait des cas où les jugements était en dernier ressort, et cela en raison du peu d'importance pécuniaire des affaires. La valeur du litige servait donc à déterminer le ressort ; malheureusement nous ne savons pas quelle somme était adoptée comme critérium, si même il y en avait une fixée autrement que par le bon plaisir du seigneur, ni par quel moyen on connaissait le montant des procès dont l'objet n'était pas une somme liquide.

III. — En marge de ces principes resta toujours la justice royale, le roi n'ayant personne qui lui fût égal ou supérieur.

De bonne heure, dès que les progrès de la lutte entreprise par les premiers rois de la troisième race contre la féodalité se firent sentir, l'extension des prérogatives du prince se manifesta dans le pouvoir judiciaire. Au cours de la période royale, en effet, et presque à ses débuts, ce pouvoir présente l'aspect d'une organisation plus complète. « Le nombre trop considérable des contestations, écrit M. Pardessus, et l'étendue du territoire où elles s'élevaient obligè-

(1) Montesquieu, *De l'esprit des lois*, l. XXVIII, ch. XXV.

rent les rois à prendre des mesures pour rapprocher la justice des justiciables et principalement pour statuer sur les procès qui, n'ayant aucun rapport avec la féodalité, n'étaient pas de nature à être jugés par les mêmes principes (1). »

Alors furent créés les prévôts et les baillis. Nous ne possédons aucun document qui permette de soupçonner quelles étaient, à l'origine, les limites de la compétence de ces juridictions. En ce qui concerne le droit d'appel, il est vraisemblable que les parties intéressées conservaient la faculté de s'adresser au roi toujours maître de retenir à sa cour les affaires qui lui paraissaient présenter le plus de difficultés. On peut dire d'ailleurs que jusqu'en 1551, à part quelques renseignements sans précisions, comme notamment certaines coutumes interdisant toute voie de recours, lorsque la somme contestée était trop minime, on ne trouve rien sur l'existence et le fonctionnement d'un critérium de la compétence en dernier ressort des différentes juridictions (2).

Pourtant des édits et des ordonnances furent pris par les différents rois qui se succèdèrent, concernant l'organisation de la justice, mais sans que ce point paraisse avoir fait l'objet d'aucune mesure spéciale.

(1) *Essai historique sur l'organisation judiciaire de Hugues Capet jusqu'à Louis XII*, p. 243.
(2) *Cont. Gén.*, IV, 1045.

Telles sont les ordonnances de décembre 1254, novembre 1303, juillet 1338. Tel aussi l'édit de juin 1536 « sur la prééminence des baillis et juges présidiaux sur les prévôts, châtelains et autres juges inférieurs du royaume » (1).

A partir de 1551, au contraire, et dans tout le dernier état de notre ancien droit, il semble avoir attiré tout particulièrement l'attention du pouvoir central.

C'est qu'un mal se faisait sentir auquel il importait d'apporter remède. Le nombre des degrés de juridiction multipliés grâce à la coexistence des deux justices royale et seigneuriale donnait dans la plupart des procès à des lenteurs et à des frais considérables. Certaines affaires pouvaient parvenir jusqu'à cinq degrés de juridiction avant qu'un arrêt définitif fût prononcé (2). Le premier jugement était rendu par la basse ou la moyenne justice ; l'appel en était directement porté devant la haute justice seigneuriale ; de là les parties pouvaient de nouveau en appeler à la justice royale où plusieurs degrés de juridiction permettaient encore de traîner en longueur la procédure. Rien qu'en juges de droit commun, au civil, cette justice comprenait, en commençant par les tribunaux inférieurs, les prévôtés, les bailliages, les

(1) V. Isambert, *Recueil des anc. lois françaises*, p. 505.

(2) On s'en plaignait encore en 1788. — V. l'ordonnance du mois de mai de cette année « sur l'administration de la justice ». Préambule (*Rec. des anc. L. fr.*, Isambert, p. 535).

présidiaux créés précisément en 1551, et enfin les Parlements.

L'ordonnance prise par Henri II au mois de janvier de cette année (1) avait pour objet, comme l'indique son préambule, de remédier à cette complexité de l'organisation judiciaire et, quelque surprenant que cela puisse paraître au premier abord, par l'institution d'un nouveau tribunal.

On lit en effet dans ce préambule, sorte d'avant-propos analogue à l'exposé des motifs de nos projets de loi actuels, que la justice est lente, compliquée et chère, « de sorte que la plupart de nos sujets, dit le roi, délaissant et abandonnant leur forme et manière de vivre avec leurs arts, industries et tous autres vertueux et notables exercices, ausquels ils sont appelez, emploient le temps de leur vie à la poursuite d'un procez sans en pouvoir voir la fin, et consument leurs ans, avec leurs biens, facultez et substances, en chose si serve et illébérale qu'est ceste occupation comme chacun scait. »

En conséquence l' « Edit d'érection des présidiaux dans toute l'étendue du royaume » (c'était le titre de cette nouvelle mesure), se proposait un double but : rendre les appels plus rares et remplacer, pour les affaires plus importantes, les parlements par une

(1) V. Isambert, *Recueil général des anciennes lois françaises*, p. 248.

juridiction plus rapprochée des plaideurs et d'un accès plus facile.

Pour obtenir le premier résultat, un tribunal nouveau était nécessaire, qui, par son importance, le nombre de ses membres et leur choix, pût connaître sans appel, en offrant aux parties toutes garanties de bonne justice, des procès d'un taux relativement élevé.

De plus, il fallait fixer ce taux et, dans les affaires indéterminées, indiquer le moyen de l'évaluer. Plus simplement il fallait un critérium de la compétence en dernier ressort de la nouvelle juridiction pour qu'elle fût efficace.

Le nouveau tribunal fut le présidial. Quant au critérium qui fut adopté, il nous appartient d'en rechercher et d'en apprécier l'économie, en nous attachant plus spécialement aux actions immobilières qui font l'objet de cette étude.

IV. — L'édit de 1551 contient en réalité deux paragraphes principaux, ce qu'on appelait en style du temps, deux « chefs ».

Il prescrit d'abord que les présidiaux connaîtront « de toutes matières civiles qui n'excéderont la valeur de 250 livres tournois pour une fois ou de 10 livres tournois de rente, ou revenu annuel, de quelque nature ou qualité que soit ledit revenu, droits, profits

et émoluments dépendant d'héritages nobles ou roturiers, qui n'excéderont la valeur pour une fois de ladite somme de 250 livres tournois : en jugeront sans appel et comme juges souverains en dernier ressort tant en instruction, incident que principal : et des dépens procédant à cause desdits jugements à quelque somme que lesdits dépens puissent monter ».

« Et si, par la demande il n'appert liquidement de la valeur des choses litigieuses et en controverse et dont sera question, les parties seront interrogées, et selon qu'ils en accorderont, ou qu'il apperra par baux à ferme, actes cédules, instruments authentiques ou autrement, selon que le demandeur voudra déclarer et résoudre sa demande à ladite somme de 250 livres tournois pour une fois et au-dessous.

« En façon que si son instance et demande estait de quelque droict, fust servitude, limite ou autre droict, et il déclare qu'il n'entend faire plus grande estime desdits droicts et de sa poursuite que ladite somme de 250 livres tournois pour une fois : auquel cas il demeurerait en l'option et liberté du défendeur, s'il succombait... être quitte desdits droicts payant ladite somme de 250 livres tournois pour une fois, lesdits juges déclareront par leur premier appoinctement qu'ils en prennent et retiennent la cognaissance en vertu de cetuy nostre présent édict

pour en cognaistre et juger comme souverains et sans appel. »

Voilà pour la compétence en dernier ressort des présidiaux. Les procès dont l'objet ne dépassera pas la somme de 250 livres de capital ou de 10 livres de revenu seront soustraits à la règle des multiples degrés de juridiction.

Quant à la compétence en premier ressort de ces tribunaux, l'édit porte dans son second chef qu'elle s'étendra jusqu'à 500 livres « pour une fois » et 20 livres de revenu annuel, leurs décisions étant d'ailleurs, dans ce cas, exécutoires par provision.

Et dans l'un et l'autre cas, la compétence présidiale étant ainsi limitée aux demandes qui ont un objet liquide et certain, il y avait lieu d'établir un mode de détermination de toutes les demandes indéterminées et notamment des actions concernant les immeubles, sous peine de voir les effets de la réforme projetée restreints aux demandes de sommes d'argent.

C'est ce qui fait l'objet de la seconde partie du premier chef de l'édit.

On laisse en premier lieu aux plaideurs le soin de fixer eux-mêmes d'un commun accord le montant du litige : « Selon qu'ils en accorderont, dit le texte, il sera jugé en dernier ou en premier ressort par les présidiaux. »

Dans le cas où les parties ne parvenaient pas à s'entendre, les juges devaient s'éclairer par les différents actes susceptibles de leur donner une indication « baux à ferme, actes cédules, instruments authentiques ou autrement ».

Puis, quand le demandeur le voulait bien, il pouvait restreindre sa demande, c'est-à-dire déclarer qu'il n'en évaluait l'objet qu'à une somme inférieure au taux fixé, somme qu'il précisait et, dans ce cas, s'il gagnait son procès, le défendeur condamné pouvait se libérer vis-à-vis de lui par le paiement de la somme.

Enfin il y avait l'expertise, et bien que l'édit de 1551 ne la mentionne pas expressément, Pothier, dans son *Traité de la juridiction des présidiaux* (1), nous apprend « qu'à défaut de preuves par écrit on en vient à l'estimation par experts, laquelle peut s'ordonner d'office ou sur la réquisition des parties : sur quoi il faut, dit-il, observer que cette estimation doit être faite sur le pied que valait la chose au temps de la demande ».

Plus loin le même auteur ajoute, concernant les contestations qui peuvent survenir au sujet de ces sortes d'estimation, qu'elles « se jugent présidialement ».

(1) Art. III, p. 127 et suiv.

Et remarquons que jusqu'à l'époque où parut cet ouvrage, en 1764, la seule réglementation en vigueur fut celle de 1551, légèrement modifiée par des édits postérieurs qui du reste n'ont pas trait à l'expertise. L'ordonnance célèbre de 1667 elle-même « touchant la réformation de la justice » (1) ne fait aucune mention de la compétence en dernier ressort des juridictions ni de son critérium.

Il faut donc en conclure que l'expertise ainsi admise comme procédé de détermination de la valeur de l'objet incertain des procès a son origine dans l'ordonnance de 1551 même dont la largeur des termes pouvait sans doute la comprendre.

Le texte porte en effet qu'en cas de demande non liquide, on jugera ou non en dernier ressort suivant « qu'il apperra par baux à ferme, actes, cédules, instruments authentiques ou *autrement* ». Ce dernier mot laissait place à tout procédé non prévu à l'énumération et par suite permettait l'expertise.

V. — Le critérium de la compétence en dernier ressort tel qu'il avait été adopté en 1551 fut loin de donner toutes satisfactions. La plupart des procès de minime importance continuèrent d'être soumis à plusieurs degrés de juridiction et à des procédures compliquées.

(1) Isambert, *Rec. gén. des anc. lois fr.*, p. 103.

Le roi s'en plaint en 1774 dans son édit du mois de novembre (1) : « Nous avons senti, dit-il, combien il serait avantageux à nos sujets de ne point abandonner leurs familles, leurs affaires domestiques, et de n'être point obligés à des voyages longs et coûteux pour solliciter et obtenir justice sur des affaires légères et de modique intérêt. Nous avons cherché les moyens de leur procurer ce soulagement... »

Et l'édit croyant pouvoir obvier à ces inconvénients en augmentant la compétence des juges présidiaux décide que désormais « ils connaistront et jugeront en dernier ressort sans appel toutes matières civiles de quelque qualité qu'elles soient qui pourront tomber en estimation et qui n'excéderaient pas la somme de 2.000 livres de principal et de 80 livres de rente. »

Cette réforme ne donna pas les résultats qu'on en attendait, car dès le mois d'août 1777, parut un nouvel Edit « portant règlement pour la juridiction des présidiaux (2) » et dans le préambule duquel on lit :

« Nous nous proposons maintenant de pourvoir aux difficultés relatives à l'exercice de cette juridiction en déterminant les objets de sa compétence d'une manière précise et qui ne permette presque plus aucune incertitude... »

(1) Isambert, *Rec. gén. des anc. lois fr.*, p. 57.
(2) Isambert, *Rec. gén. des anc. lois fr.*, p. 85.

... « Nous avons jugé à propos de rétablir, à l'égard des contestations sur la compétence présidiale, les règles primitives portées par les édits de janvier 1551 et de mars de la même année en ajoutant aux dispositions de ces lois les mesures les plus efficaces pour que l'instruction et le jugement de ces contestations soient aussi sommaires et aussi peu dispendieux que possible et qu'il ne puisse d'ailleurs être porté aucune atteinte à la compétence et au dernier ressort attribué aux présidiaux. »

Dans ce but le nouvel édit n'ordonne guère que des mesures relatives à la procédure qui devait être suivie par les présidiaux toutes les fois qu'ils avaient à statuer sur le caractère de premier ou de dernier ressort de leur compétence. Le seul de ses articles qui nous intéresse vraiment comme touchant au critérium même de cette compétence est l'article 5 ainsi conçu :

« Dans le cas où les demandes auraient pour objet des effets mobiliers ou immobiliers, ou des droits incorporels, les dits juges n'en pourront connaître en dernier ressort que lorsque le demandeur aura déclaré par acte précis, qu'il évalue ou restreint sa demande en principal et arrérages, intérêts ou restitution de fruits échus, à ladite somme de 2.000 livres et au-dessous sans qu'en aucun cas, il puisse être ordonné de visite ou estimation de l'objet contesté. »

Cette nouvelle réforme qui restreignait considérablement l'application du dernier ressort aux demandes indéterminées, et notamment aux actions immobilières, et qui aboutissait à la suppression radicale de l'expertise fut interprétée dès l'année suivante par une déclaration du 29 août (1) dont l'article 2 porte :

« Les juges présidiaux ne pourront ordonner d'office que l'objet contesté sera estimé par experts à l'effet de déterminer leur compétence. Ne pourront pareillement les demandeurs requérir, aux mêmes fins, l'estimation par experts, sauf à eux à user des évaluations permises (restriction) ; et dans le cas où les demandeurs n'auraient pas évalué l'objet de leur demande voulons que les défendeurs qui voudront être jugés en dernier ressort puissent être admis à prouver par les mercuriales ou autres documents, même par estimation d'experts, que la valeur de l'objet contesté n'excède pas la somme de 2.000 livres sans qu'au dit cas, le demandeur puisse être obligé de se contenter du montant de l'estimation si la demande lui est adjugée en définitive.

En somme l'expertise devenait ainsi un moyen d'établir la valeur de l'objet réclamé exclusivement réservé au défendeur.

Il en était de même des mercuriales et tous autres documents.

(1) Isambert, *Rec. gén. des anc. Lois fr.*, p. 391.

Au demandeur qui tenait à être jugé en dernier ressort restait seulement la restriction.

Toutes ces modifications à la législation primitive ne parvinrent pas à la rendre efficace.

En mai 1878 (1) le roi signait une dernière ordonnance sur l'administration de la justice dans le préambule de laquelle il exprimait le même désir que ses prédécesseurs de supprimer l'appel pour des contestations modiques.

« Nous avons reconnu, dit-il, qu'en matière civile, des contestations peu importantes avaient eu quelquefois 5 et 6 jugements à subir ; qu'il résultait de ces appels multipliés une prolongation inévitable dans les procès, des frais immenses, des déplacements ruineux, et enfin une continuelle affluence de plaideurs du fond de leurs provinces dans les villes où résident nos cours, pour y solliciter un jugement définitif. »

Et ce qui plus est, le roi se plaint même, dans un autre passage de la même ordonnance de « l'abus des formalités prescrites pour décider préalablement la compétence présidiale, abus qui a multiplié, dit-il, les délais, les contestations et les frais » que l'on s'était proposé de diminuer.

VI. — Nous arrivons donc jusqu'à la Révolution sans qu'une solution acceptable ait été trouvée.

(1) Isambert, p. 535.

L'ordonnance précitée de 1788 augmenta bien encore l'attribution présidiale en matière civile, en la portant à 4.000 livres, et ordonna qu'il serait jugé en dernier ressort jusqu'à concurrence de cette somme (art. 4).

Elle autorisa les procureurs royaux à requérir d'office que les affaires de compétence présidiale soient jugées en dernier ressort, même à les revendiquer devant quelque cour qu'elles soient portées.

Les événements ne permirent pas de juger ces nouvelles mesures à leur application, mais il ne paraît pas douteux qu'elles fussent vouées comme les précédentes à l'insuccès.

Une chose importait au premier chef pour soustraire à l'appel les actions de modique intérêt, surtout les actions immobilières qui sont indéterminées : posséder un mode de détermination de la valeur de l'objet contesté. En dehors de là tout effort était vain. Il était indifférent d'augmenter le taux du dernier ressort ou le nombre des fonctionnaires chargés de veiller à son application, ou d'adopter quelque règle de procédure que ce fût tant qu'on n'avait pas le moyen de distinguer à quelles affaires s'appliquerait cette réglementation.

Or le système de distinction employé et qui comprenait en résumé :

l'accord des parties,

les actes,
la restriction,
et l'expertise,
était trop imparfait pour donner un résultat satisfaisant.

Les plaideurs qu'il s'agit de protéger contre l'ardeur dont ils sont animés réciproquement, ne s'arrêtaient que bien rarement d'un commun consentement au premier degré de juridiction. Quant à la restriction, elle offrait le même inconvénient à l'égard du demandeur qui de plus pouvait avoir des raisons sérieuses de ne pas y avoir recours. Celui-ci qui restreignait sa demande à une somme déterminée laissait, en effet, par là même, à son adversaire condamné la faculté de lui remettre, soit l'objet contesté, soit sa valeur en argent. Or il arrive fréquemment qu'à la valeur vénale s'ajoute une valeur d'affection. Tel qui possède un bien de famille tient à le conserver et ne s'en déferait pour aucun prix.

D'où l'impossibilité en pareil cas d'utiliser la restriction.

Les actes, tels que contrats de vente, de louage, etc..., n'offrent guère plus d'avantage. Outre que souvent il n'en n'existe aucun, ils n'ont pas été conclus la plupart du temps entre les parties en cause. Ils restent donc inconnus pour beaucoup de cas de l'une d'elles, cependant que l'autre est libre de les produire,

Et comme d'ordinaire le juge les ignore, l'un des plaideurs se trouve à la merci de l'autre, au bon vouloir de laquelle se trouve subordonnée l'application de la règle du dernier ressort.

Enfin l'expertise non plus ne pouvait être un critérium efficace. Permettant, il est vrai, de connaître l'importance de la contestation et de lui appliquer le cas échéant, le dernier ressort, elle nécessitait une procédure accessoire augmentant les frais et compliquant l'instance au lieu de la simplifier.

C'est ainsi que malgré les efforts dont on retrouve la trace dans nos anciennes lois française, et faute d'un critérium de la compétence en dernier ressort des tribunaux, les actions immobilières du plus modique intérêt restèrent soumises à toutes les procédures longues et coûteuses applicables aux plus importantes.

CHAPITRE III

DROIT INTERMÉDIAIRE.

Une des questions qui fut étudiée le plus attentivement par l'Assemblée Constituante fut celle de l'organisation du pouvoir judiciaire.

Un premier travail avait été élaboré par son Comité de constitution et fut présenté à l'Assemblée par Bergasse, dans les séances des 17 et 18 août 1789 (1). Composé de notions trop vagues, sorte d'ébauche qui fut repoussée, pour ainsi dire sans discussion, il indiquait seulement, au point de vue qui nous intéresse, le taux de la compétence des deux ordres de juridictions dont il proposait la création sans s'arrêter à la recherche d'aucun mode de détermination de ce taux.

« Le juge de paix, y est-il dit, connaîtra de toutes les affaires jusqu'à concurrence de 50 livres ; les tribunaux de second ordre jusqu'à concurrence de 2.000 livres. »

Il en fut de même dans le projet présenté par

(1) *Mon. off.*, 14 au 19 août 1789.

Thouret à la séance du 22 décembre 1789, dans lequel on lisait (1) :

« Titre III : Le juge de paix assisté de deux prud' hommes, pourra juger sans appel les causes personnelles jusqu'à 50 livres et avec appel jusqu'à 100 livres.

« Titre IV : Le tribunal de district connaîtra de toutes causes en premier et dernier ressort jusqu'à la somme de 250 livres, et ses jugements seront exécutés en donnant caution jusqu'à celle de 500 livres.

« Titre V : Le tribunal de département connaîtra de l'appel des jugements du tribunal de district jusqu'à la concurrence de 3.000 livres.... »

Le projet proposait en outre pour les contestations d'un taux plus élevé, la création de cours supérieures.

Malgré la nécessité qui résultait de ces dispositions, que chaque cause fût classée d'après son importance afin d'être jugée par le tribunal auquel elle ressortissait, leurs rédacteurs ne semblent pas avoir aperçu l'obligation dans laquelle ils étaient de régler la détermination du taux des procès.

A l'époque, la question ne paraît pas d'ailleurs avoir préoccupé les esprits.

« A l'égard de la compétence en premier et dernier ressort à attribuer aux tribunaux de districts,

(1) *Mon. off.*, 22 décembre 1789.

disait Thouret dans un discours prononcé à la séance du 24 mars 1790 (1), il ne pourrait y avoir de difficulté sérieuse que pour savoir si le taux de cette compétence ne devrait pas être augmenté au-dessus de 250 livres.» Et l'orateur s'étend complaisamment sur les avantages de la suppression de l'appel dans les affaires modiques sans prendre garde que toute législation dans ce but est inutile sans un critérium qui permette son application.

Tout au plus, lorsqu'il fut question, en vertu du décret du 31 mars 1790 énumérant les difficultés à résoudre pour l'organisation judiciaire, de n'établir qu'un degré de juridiction, Duport remarqua-t-il, en préconisant cette réforme, qu'elle aurait pour heureux effet de supprimer la distinction du premier et du dernier ressort qui n'avait donné dans l'ancienne législation aucun résultat satisfaisant. « Souvent, dit-il, la présidialité était nulle, mais elle faisait naître de grands procès, elle était une source féconde de différends sur la compétence » (Séance du 29 mars 1790) (2).

Enfin, à la séance du 4 juin 1790 fut présenté le projet qui devint la loi des 16-24 août 1790. Elle créa des tribunaux de paix, de première instance et d'appel.

Pour les premiers la question ne se posa pas d'éta-

(1) *Monit. off.*, 6 avril 1790.
(2) *Monit. off.*, 31 mars 1790.

blir un critérium de leur compétence en dernier ressort concernant les matières immobilières. Comme le constatait Tronchet, à la séance du 13 juillet 1790 (3), on était d'accord sur ce principe que « les juges de paix ne doivent connaître que des affaires locales qui n'exigent que la vérification des lieux et l'audition des témoins, ce qui exclut tout ce qui regarde la propriété. »

Mais l'article 5 du titre IV de la loi décida que « les juges de district connaîtraient en premier et en dernier ressort de toutes les affaires personnelles et mobilières jusqu'à la valeur de mille livres de principal, et des affaires réelles (1) dont l'objet principal serait de 50 livres de revenu déterminé soit en rente soit par prix de bail ».

Ce texte instituait donc, outre qu'il fixait le taux du dernier ressort, deux modes d'évaluation des demandes en matière immobilière. Il fallait s'en rapporter pour connaître le revenu de l'immeuble en litige soit au contrat de rente, soit au contrat de louage.

(1) *Monit. off.*, 14 juillet 1790.

(2) Le mot « réel », dans le langage rigoureux du droit, s'applique aussi bien aux meubles qu'aux immeubles. Mais il n'est pas douteux que l'article 5, du titre IV, du décret des 16-24 août 1790 n'emploie ce terme que dans le sens d'actions réelles immobilières, conformément à un abus de langage assez courant. Aucune autre acception ne saurait d'ailleurs lui être donnée d'après le contexte, puisque le même article, dans la même phrase, règle la compétence en matière mobilière. Il ne peut y avoir et il n'y a du reste jamais eu de contestation sur ce point.

Seulement, lors de son adoption aucune observation ne se produisit et les renseignements que l'on trouve au *Moniteur officiel* concernant son élaboration se réduisent à cette formule laconique : « Sont adoptés presque sans discussion les articles suivants. » Et l'*Officiel* énumère les articles 2 à 7 du titre IV du décret (1).

Un contre-projet avait du reste été présenté peu avant par M. Sentetz (2), attribuant aux tribunaux de district la connaissance « en dernier ressort des affaires réelles dont l'objet serait de 50 livres de revenu déterminé », sans autre indication.

Ce fut tout au cours de la période intermédiaire. Si d'autres lois intervinrent dans la suite touchant l'organisation de la justice, aucune modification ne fut apportée ni même proposée à l'article 5 sur la compétence en dernier ressort dans les actions immobilières.

En somme, à aucun moment les législateurs de l'époque ne paraissent avoir été frappés de l'inapplicabilité de la règle du dernier ressort, pourtant si utile au bien public et si peu mise en pratique jusqu'à eux.

Cependant, pour n'avoir pas retenu l'attention des membres de l'Assemblée constituante au moment où elle fut votée, la mesure qui ordonnait l'évaluation de

(1) *Monit. off.*, 29 juillet 1790.
(2) *Monit. off.*, 22 juillet 1790.

l'objet du procès par les contrats de rente ou de bail, n'en fut pas moins durable.

C'est encore en réalité sous son régime que nous plaidons, bien qu'elle ait été reprise par une loi nouvelle.

Son appréciation ressortira donc tout naturellement de l'étude qui va suivre sur la législation actuelle.

DEUXIÈME PARTIE

CRITÉRIUM DE COMPÉTENCE EN DERNIER RESSORT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

En 1807 le Code de procédure civile prescrivit bien dans son article 453 que « seraient sujets à appel les jugements qualifiés en dernier ressort, lorsqu'ils auraient été rendus par des juges qui ne pouvaient prononcer qu'en première instance, et que ne seraient pas recevables les appels des jugements rendus sur des matières dont la connaissance en dernier ressort appartiendrait aux premiers juges, mais qu'ils auraient omis de qualifier ou qu'ils auraient qualifiés en premier ressort ».

Seulement il ne fut nullement question de reviser la notion du premier et du dernier ressort, et la loi des 16-24 août 1790 continua à s'appliquer.

Un projet de loi déposé par M. Persil à la séance de la Chambre du 23 janvier 1835 (1) consacra à la matière un article ainsi conçu :

« Les tribunaux civils de première instance connaî-

(1) *Monit. off.*, 24 janvier 1835.

tront, en dernier ressort, des actions personnelles et mobilières jusqu'à 1.500 francs, et des actions immobilières jusqu'à 75 francs de revenu déterminé soit en rentes soit par prix de bail. »

Mais il n'aboutit pas, et seulement trois ans plus tard fut votée la loi du 11 avril 1838 qui nous régit.

CHAPITRE PREMIER

NATURE DU CRITÉRIUM.

I. — L'article 1er de la loi du 11 avril 1838, le seul qui ait trait à notre matière, est ainsi conçu :

« Les tribunaux de première instance connaîtront en dernier ressort des actions personnelles et mobilières jusqu'à la valeur de 1.500 francs de principal *et des actions immobilières jusqu'à* 60 *francs de revenu déterminé soit en rentes, soit par prix de bail...* »

La loi des 16-24 août 1790 fixait des taux différents, 1.000 livres de capital et 50 livres de revenu. De plus elle désignait les actions concernant les immeubles par le mot « réelles » auquel le souci de plus d'exactitude a fait substituer, dans l'article 1er, le mot « immobilières ».

A part cela la rédaction du texte nouveau est identique à celle du précédent.

L'étude de l'un et de l'autre ne fait donc qu'un, et toute recherche parmi les documents touchant l'ancien est permise pour mieux comprendre le plus récent.

II. — Aux termes de ce dernier, le critérium du ressort dans les procès immobiliers est le revenu déterminé en rentes ou par prix de bail. Le système se trouve ainsi différent pour les immeubles et pour les meubles. Non pas que la loi ait entendu donner compétence aux tribunaux pour une valeur différente suivant le caractère mobilier ou immobilier des contestations.

On constate, au contraire, que si le législateur de 1838 a fixé à 60 francs de revenu le taux du dernier ressort en matière immobilière, c'est afin que ce taux fût en harmonie avec celui de 1.500 francs de capital qui s'appliquait aux meubles. Le chiffre de 60 francs était d'ailleurs inférieur au montant des intérêts à 5 0/0 (taux légal alors) de 1.500 francs, mais on l'a réduit à dessein en considération de ce fait que les immeubles sont moins productifs que les meubles.

60 francs représentaient donc à peu près le revenu d'un immeuble qui aurait valu 1.500 francs (1).

La dualité du mode d'évaluation est due à la difficulté de trouver, en matière immobilière, un indice sûr de l'importance réelle de la demande.

« La raison en est, comme le disait M. Mérillon à la Chambre des pairs (2), dans la différence de na-

(1) V. le rapport de M. Persil à la Chambre du 17 février 1838, *Moniteur* du 19.

(2) *Moniteur*, 29 mars 1838.

ture des actions. Pour les actions mobilières c'est la valeur du capital, abstraction faite du revenu, qui doit être considérée, et cela est fondé en raison : il faut que la règle qui fixe la compétence en dernier ressort soit d'une application évidente et incontestable. L'indication de la somme pour laquelle on forme une action mobilière est un fait simple et invariable. Il n'en est pas de même pour une action immobilière ; la valeur capitale de l'immeuble est une chose essentiellement arbitraire et variable suivant les lieux, les temps et les personnes. Le revenu seul a une valeur positive et fixe dans un moment déterminé. Il a donc été nécessaire de ne prendre pour base de la compétence en dernier ressort en matière immobilière que le revenu et non le capital. »

III. — Aussi la loi a-t-elle pris soin de le spécifier en des termes formels et qui ne peuvent prêter à interprétation.

Il en résulte que le prix de bail ou de rente est le seul élément d'appréciation admis, ce qui exclut toute estimation basée sur le montant du capital de l'immeuble et aussi sur le revenu qui serait connu autrement que par un bail ou un contrat de rente.

Dans cet ordre d'idées, la Cour de cassation déci-

dait, le 23 prairial an XII, « que les tribunaux d'arrondissement ne peuvent statuer en dernier ressort sur une demande en revendication d'immeubles ou sur l'opposition à l'établissement d'une servitude dont le revenu est indéterminé, encore que le demandeur ou l'opposant offre à son adversaire de lui abandonner l'immeuble ou de le laisser jouir de la servitude moyennant une somme de 1.000 francs et au-dessous » (1).

Et depuis, la Cour suprême a maintes fois affirmé le même principe en refusant de prendre en considération soit le prix de vente de l'immeuble litigieux, soit son prix de cession, soit le chiffre d'impôt y afférent ou tout autre renseignement de nature à indiquer le montant de sa valeur en capital.

Pour ne parler que des arrêts les plus récents contentons-nous de citer les suivants : Cass., 17 janvier 1848 (2), 20 juin 1853 (3), 2 février 1857 (4).

De même, doivent être considérés comme de valeur indéterminée, aux termes d'une jurisprudence aussi définitive, les immeubles dont le revenu ne serait évalué que par le montant du revenu cadastral, ou une déclaration faite au fisc ou toutes autres estima-

(1) S. 1807.2.900.
(2) S. 48.1.313.
(3) S. 54.1.16.
(4) S. 57.1.650.

tions résultant d'analogies ou comparaisons quelconques [Cass., 23 messidor an II (1) ; Rouen, 26 juillet 1842 (2) ; Cass., 30 juillet 1888 (3)].

Les auteurs sont à peu près unanimes à préconiser le même système, tels notamment Boncenne, t. I, p. 332 ; Benech, p. 220 ; Rodière, t. II, p. 54 ; Garsonnet, *Traité de procédure*, t. V, p. 668.

Cependant un arrêt de la Cour de cassation du 15 floréal an II (4) et quelques décisions de Cours d'appel avaient adopté l'opinion contraire, comme si l'article 1er de la loi du 11 avril 1838 n'était qu'indicatif et laissait toute latitude pour déterminer la valeur des immeubles.

Le motif invoqué était qu'il serait contraire à l'esprit de cette loi et au but qu'elle a voulu atteindre, que les décisions concernant les plus minimes parcelles de terre fussent susceptibles d'appel, pour cela seul qu'elles n'auraient pas été l'objet d'une location lorsque d'ailleurs il existe dans la cause des moyens équivalents d'évaluation.

Cette jurisprudence était en opposition avec le texte et l'intention du législateur telle qu'elle ressort, comme nous l'avons vu, des travaux préparatoires

(1) P. Chr.
(2) Bioche, *Journal de Pr. civ.*, n° 2313.
(3) D. P. 89.1.213.
(4) D. *Rép.*, V° *Degrés de juridiction*, n° 449.

et notamment du discours précité de M. Mérillon. De plus, en admettant qu'il puisse subsister un doute sur le sens de l'article 1er, il est impossible de ne pas l'interpréter restrictivement en présence du principe posé par le décret du 1er mai ainsi conçu :

« L'Assemblée nationale décrète qu'il y aura deux degrés de juridiction en matière civile, sauf les exceptions particulières qu'elle pourra déterminer. »

En vertu de cette disposition toujours en vigueur, le dernier ressort est l'exception, et comme toute exception, il ne doit être appliqué que dans des cas limitativement et indubitablement déterminés.

L'avis auquel se sont rangés définitivement les auteurs et la jurisprudence est donc bien, semble-t-il, le plus juridique.

Il est un cas cependant où les tribunaux peuvent toujours juger en dernier ressort bien que le critérium indiqué par la loi n'entre pas en jeu, c'est celui où les parties déterminent d'un commun accord le montant du revenu de l'immeuble litigieux. Ils peuvent toujours en effet renoncer par une convention à la garantie qui leur est assurée par l'appel et conférer aux premiers juges la faculté de les juger en dernier ressort. La fixation faite par eux de la valeur du litige ne peut dès lors être interprétée que comme la manifestation de leur volonté d'user du droit qui

leur appartient de proroger les pouvoirs du tribunal (1).

Mais en dehors de là il ne peut y avoir de revenu déterminé que par rentes ou prix de bail.

IV. — Il semble superflu d'ajouter que les contrats dont il s'agit doivent être en cours au moment où se produit la contestation. Quand la loi dit que les tribunaux connaîtront en dernier ressort des actions immobilières inférieures à 60 francs de revenu « *déterminé* en rentes ou par prix de bail » elle prononce *au présent*. « Il ne suffirait donc pas, comme le fait remarquer M. Benech (p. 223), à la partie intimée sur l'appel, de prouver, pour faire rejeter cet appel, qu'un bail à rente ou à location perpétuelle, mais résilié ou annulé antérieurement à l'introduction de l'instance, ou bien qu'un bail à loyer ou à ferme expiré avant la même époque, fixait à une somme n'excédant pas 60 francs, le revenu de l'immeuble litigieux ;

(1) La Cour de cassation décidait le 6 avril 1807 (D. *Rép.*, V° *Degrés de juridiction*, n° 440) : « considérant qu'après avoir rendu en premier ressort un jugement interlocutoire, le tribunal a statué définitivement en dernier ressort sur le fond *sans constater aucune déclaration des parties de vouloir être jugées en dernier ressort, ni d'aucune évaluation légale du revenu ou du fonds en contestation*..... Casse. » — V. dans le même sens : Bruxelles, 23 avril 1829, P. chr. ; Nancy, 5 janvier 1831, D. *Rép.*, *ibid.*, n° 450 ; Carré, *Compétence*, t. 6, n° 460.

ce raisonnement n'aurait plus sa base dans le texte de la loi du 11 avril, et ce texte est éminemment rationnel ; car depuis la résiliation ou l'expiration du premier bail, le revenu de l'objet a pu changer, et le bail ancien ne pourrait présenter alors qu'un élément essentiellement fautif (1). »

V. — Quant au prix de bail dont il est question, puisqu'il est pris en considération à cause du revenu qu'il représente, il est évident qu'il doit s'entendre de tout ce qui est payé par le preneur, notamment des impôts quand ils restent à sa charge.

Il comprend par suite aussi le payement ou plutôt l'exécution des prestations qui souvent sont stipulées par le bailleur.

La conséquence de ces dernières est alors, la plupart du temps, d'entraver le fonctionnement du critérium du dernier ressort, car elles sont presque toujours indéterminées.

Le revenu cesse alors d'être déterminé, le prix du bail ne l'étant pas lui-même et toute contestation relative à l'immeuble est soumise à l'appel.

Il en est de même pour la rente à laquelle s'appli-

(1) Conf. en ce sens, Bruxelles, 23 avril 1829, P. chr., et 16 mai 1831, D. *Rép.*, V° *Degrés de juridiction*, n° 452.

que généralement d'ailleurs tout ce qui peut être dit du bail au point de vue qui nous occupe.

VI. — Bien que ces contrats ne soient astreints à aucune forme déterminée pour remplir le rôle que leur a assigné la loi du 11 avril 1838, qu'ils soient utilisables aussi bien sous la forme privée que dans la forme authentique et qu'un bail par tacite reconduction perpétué jusqu'au moment de la demande, serve tout comme le bail primitif à déterminer, d'après le taux du fermage, le degré de juridiction (1), il résulte bien, semble-t-il, de ce qui précède, que, par sa nature même, le critérium de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance dans les actions immobilières ne doive trouver qu'assez rarement l'occasion de s'appliquer.

Dans beaucoup de cas, en effet, l'immeuble contesté n'est pas loué, ou bien il n'y a pas eu de constitution de rente, ou ces contrats sont expirés. Parfois, quand il en est autrement, le prix du bail ou le montant de la rente n'est pas déterminé dans le contrat.

Alors, aucune évaluation ne pouvant s'effectuer conformément au mode légal, l'appel reste toujours possible, s'agirait-il d'un arpent.

(1) Douai, 8 mars 1852, *Jurisp. de Douai*, t. 10, p. 158.

Ainsi apparaît à la simple étude de sa nature l'inefficacité du critérium.

Pourtant l'examen qui va suivre des conditions auxquelles se trouve nécessairement subordonné son fonctionnement, permettra seul de connaître toute l'étendue de cette inefficacité.

CHAPITRE II

CONDITIONS D'APPLICATION DU CRITÉRIUM.

Bien qu'un immeuble soit l'objet d'un bail ou d'un contrat de rente dont la redevance, inférieure à 60 fr., soit liquide, il arrivera fréquemment qu'en cas de procès, le juge ne pourra statuer qu'en premier ressort.

Deux conditions, dérivant l'une et l'autre de l'essence même du critérium, sont en effet nécessaires pour qu'il puisse fonctionner.

Il faut :

1° Que le contrat soit produit en justice.

2° Qu'il ait été conclu entre les parties au procès.

I. — Du fait que la base du critérium de la loi du 11 avril 1838 est toujours une convention il résulte qu'elle n'est pas un fait notoire ni indiscutable. Les accords intervenus entre deux personnes restent, la plupart du temps, ignorés et parfois même leur existence est contestée par ceux qui les ont conclus.

Et, outre qu'il est indispensable, pour l'utilisa-

tion des conventions indiquées à l'article 1er de la loi de 1838, qu'elles soient connues du tribunal, il faut donc encore que leur existence ne soit pas douteuse sous peine, de la part des juges, de s'exposer à violer la loi en statuant en dernier ressort dans des cas où celle-ci ne le permet pas.

D'où l'obligation pour les tribunaux de première instance de ne statuer sans appel qu'au cas où le bail est produit et ne peut par suite soulever aucune contestation.

A cela pas de difficulté.

Un arrêt de la chambre civile de la Cour de cassation a d'ailleurs décidé en ce sens le 23 messidor an II (1) : « Attendu qu'il s'agissait d'une matière réelle ; que pour établir le compétence des juges et le droit de prononcer en premier et dernier ressort, l'objet en litige devait être déterminé d'un revenu de 50 francs ou au-dessous soit en rente soit par prix de bail, *d'après un acte produit au procès.*

Cette exigence est de nature à empêcher plus souvent qu'il ne paraît à première vue le critérium d'être appliqué.

En effet le bail peut être verbal. Il peut plus simplement n'avoir pas été soumis à la formalité de l'enregistrement.

(1) D. *Rép.*, *ibid.*, n° 439, n. 1.

De telle sorte que, soit pour impossibilité, soit par crainte d'une amende, il n'en sera pas donné connaissance aux juges et que la règle du dernier ressort restera sans effet.

II. — Une autre conséquence résulte du caractère conventionnel du mode de détermination adopté par notre législation.

Il est de principe, en effet, qu'un acte n'a d'effets juridiques que pour les personnes qui y ont concouru. Le droit romain disait « *Res inter alios acta, aliis nec nocere nec prodesse potest* », et notre ancien droit s'était approprié cette maxime, reproduite de nos jours par le Code civil dans son article 1165 ainsi conçu :

« Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers et elles ne leur profitent que dans le cas prévu à l'article 1121. »

L'article 1er de la loi du 11 avril 1838, en prescrivant que le revenu des immeubles litigieux serait évalué par les rentes ou par le prix de bail, a-t-il entendu déroger à ce principe fondamental de notre droit ou au contraire la règle doit-elle être observée en cette matière comme en toute autre ?

III. — La première opinion a été soutenue par un auteur considérable, M. Garsonnet.

Il s'exprime ainsi : « Les actions qui ont pour objet des immeubles qu'on n'a jamais loués, affermés, ni aliénés à charge de rente, sont indéterminées et, comme telles, jugées en premier ressort, mais c'en est assez pour ne pas ajouter à la rigueur d'une règle déjà étroite et pour n'en pas donner une interprétation restrictive dont le résultat serait d'appliquer le double degré de juridiction, contrairement à l'intérêt bien entendu des parties, à des affaires qui n'en valent réellement pas la peine.

« On pourra donc déterminer le revenu non seulement à l'aide d'un bail en cours d'exécution passé entre les parties en cause et fixant le loyer ou le fermage en argent, nul doute sur ce point ; mais encore au moyen d'un bail *conclu entre des tiers ou entre un tiers et l'une des parties en cause* ; la loi du 11 avril 1838 ne s'y oppose pas, car elle ne fait pas de distinction sur ce point.

« L'article 1165 du Code civil n'y fait pas non plus obstacle, car il ne s'agit pas d'exécuter contre une partie un contrat auquel elle est étrangère, mais seulement d'en tirer un renseignement de fait sur l'immeuble litigieux » (1).

IV. — Cependant il nous paraît difficile d'admettre que le législateur ait voulu aller jusque-là.

(1) *Traité théorique et pratique de procédure* (2e éd., n° 2019).

Lors de la discussion de la loi des 16-24 août 1790 la question ne fut pas soulevée. Au contraire au moment du vote de la loi actuelle, un député, M. Gillon, exposa la même théorie (1). Frappé des inconvénients du système de 1790 maintenu par le projet de loi, il en formula de vives critiques, et, au milieu de ses attaques, il donna à entendre qu'un bail pouvait être opposé, pour la détermination du ressort, par ou contre ceux qui n'y auraient pas figuré. Cette affirmation lui fournissait en effet de nouveaux arguments contre l'article 1er en lui permettant de faire ressortir quelles conséquences intolérables il entraînerait ainsi interprété.

Un autre député émit l'avis contraire contenu implicitement dans cette proposition : « Il est à remarquer que les parties qui ont souscrit un bail sont convenues de l'estimation et par suite du dernier ressort. Elles sont prévenues. »

Mais ce sont là des appréciations qui n'ont d'autre valeur qu'un avis personnel et puisque les Chambres n'ont laissé entrevoir, par aucun vote, leur avis sur la question, on en est réduit pour l'interprétation des textes, à l'étude de leurs termes et à l'examen des conséquences juridiques qu entraînerait le système préconisé par M. Garsonnet, conséquences qu'à notre avis n'a pu vouloir légitimer la loi.

(1) *Mon. off.*, 22 février 1838.

V. — S'il est vrai, comme le dit M. Garsonnet, que la loi du 11 avril 1838 prescrit dans son article 1er, sans faire aucune distinction, que le taux du dernier ressort sera déterminé par la rente ou le prix de bail, il n'ordonne nullement que le contrat dont s'agit sera soustrait, pour la circonstance, à la règle édictée par l'article 1165 du Code civil. Or celle-ci est un des principes les plus absolus de notre droit. Une disposition expresse est donc nécessaire pour y déroger.

Comme l'écrit M. Benech, avocat et professeur à la faculté de droit de Toulouse, dans son *Traité des justices de paix et des tribunaux civils de première instance d'après les lois des* 11 *avril et* 25 *mai* 1838 (1), « le texte de la loi de 1790 ne dispose ni ne préjuge rien sur ce point. Et puisqu'il ne dispose rien à cet égard, il s'en réfère donc aux principes de droit commun. Il ne faudrait rien moins qu'une disposition expresse et dérogatoire pour que ces principes ne dussent pas être suivis. N'est-il pas de règle constante que les lois doivent s'interpréter et se tempérer les unes par les autres. La loi de 1790 disait : « le ressort sera fixé par le revenu déterminé en rente ou par prix de bail ». Mais de son côté le Droit romain et après lui l'ancienne jurisprudence ont dit : « les conventions ne

(1) P. 226 et suiv.

nuisent point aux tiers et ne sauraient leur profiter (C. civ., art. 1165) ».

Et l'on ne saurait objecter que l'argument est sans valeur parce que faire état entre deux plaideurs, pour fixer le montant du procès, d'un bail étranger à l'un d'eux, ce n'est pas faire produire effet à la convention pour ou contre un tiers, mais seulement en tirer un renseignement de fait sur l'immeuble litigieux.

Le même auteur fait justice de cette subtilité dans les termes suivants que nous ne croyons pouvoir mieux faire que de reproduire (1) :

« Il est vrai, dit-il, que les conventions légalement justifiées prouvent, même à l'égard des tiers, l'existence de la chose elle-même, *rem ipsam*, comme l'écrivait Pothier. Nous ne saurions le contester. Mais lorsque vous vous armez contre moi d'un bail dans lequel je ne suis pas partie, pour me dire que le revenu de l'objet immobilier, au sujet duquel nous sommes en procès, n'excède pas 60 francs, et que vous en déduisez cette conséquence, que le jugement est rendu en dernier ressort, vous ne vous bornez pas à m'opposer l'existence du bail, vous allez beaucoup plus loin ; vous dites : « Je vous oppose la convention d'après laquelle le revenu de l'immeuble litigieux a été fixé à 50 francs. Eh ! bien, je m'en empare

(1) Benech, *loc. cit.*

pour faire rejeter votre appel. » N'est ce pas là vous prévaloir contre moi de la convention elle-même ? Et dans quel but ? Pour me priver d'un avantage appréciable, le droit d'appeler ; et je serais forcé de subir les conséquences de cette évaluation qui m'est tout à fait étrangère, que je n'ai pu combattre ! »

VI. — Des arguments de M. Garsonnet à l'appui de son système, il ne reste donc, en réalité, que la crainte de voir appliquer trop rarement le critérium institué par la loi de 1838 si on exige que les personnes en procès aient été parties au bail. Quelque inopérant qu'il devienne en effet, la raison nous paraîtrait insuffisante pour permettre la violation des textes, si le résultat de son fonctionnement, dans de pareilles conditions, ne conduisait, d'ailleurs, à faire préférer son inefficacité.

« Il faut convenir, écrit encore M. Benech, que la loi qui aurait sanctionné un système aussi fécond en de si graves inconvénients, serait tout à fait anormale, en dehors de toutes les habitudes reçues, contraire à toutes les idées juridiques. Quel étranges pectacle ! un usurpateur du bien d'un interdit, d'un absent, qui aurait loué le bien usurpé pour moins de 60 fr., et qui fournirait à son locataire, le moyen de priver du bénéfice de l'appel le propriétaire spolié qui revendique ! un intimé qui, étranger au contrat de bail, s'en

armerait contre l'appelant qui seul aura figuré dans cet acte et réciproquement ! le premier et le dernier ressort mis ainsi à la merci de l'une des deux parties, sans que l'autre puisse prétendre aux mêmes avantages ! » (1).

C'est ce qu'exprimait M. Bonfils plus explicitement encore dans son *Traité élémentaire de procédure* (2) : « La position des parties litigantes ne serait pas égale. L'une d'elles aurait la faculté d'étendre ou de restreindre le pouvoir du juge du premier degré en produisant ou en recélant son contrat. La partie adverse, ne jouissant pas de la même faculté, serait à la discrétion de la première quant au droit d'appel. »

En résumé, il faut donc considérer que la loi du 11 avril 1838 et l'article 1165 du Code civil combinés ne permettent, soit au demandeur, soit au défendeur de recourir, pour estimer le montant du litige, au bail ou au contrat de rente dont l'immeuble contesté a été l'objet, qu'au cas où l'un et l'autre, ou leurs héritiers ou ayants cause, ont concouru à sa formation.

En outre des auteurs que nous avons cités, M. Rodière (3) et M. Crépon, conseillers à la Cour de cassation (4), partagent aussi cette opinion.

(1) Benech, *loc. cit.*

(2) N° 1355.

(3) *Cours de compétence et de procédure en matière civile*, éd. 1878, t. II, p. 53.

(4) *Traité de l'appel en matière civile*, t. I, p. 78.

VII. — Telle est d'ailleurs celle qui a été consacrée par la jurisprudence. Elle résulte de trois arrêts, les seuls qui existent à notre connaissance sur la question. Ces décisions avaient sans doute tranché la difficulté d'une manière suffisamment nette pour qu'il n'y eût plus lieu de la soumettre aux tribunaux.

La première fut rendue par la Chambre civile de la Cour de cassation le 23 messidor an II. L'un des plaideurs invoquant, pour déterminer le revenu d'un immeuble dont s'agissait au procès, un bail passé avec un tiers, la Cour suprême déclara :

« Attendu qu'il s'agissait d'une matière réelle ; que pour établir la compétence des juges et le droit de prononcer en premier et dernier ressort, l'objet en litige devait être déterminé d'un revenu de 50 francs ou au-dessous, soit en rente, soit par prix de bail, d'après un acte produit au procès ; que le défaut de représentation d'un tel acte n'a pu être suppléé par une estimation arbitraire ou par une comparaison quelconque qui n'est pas autorisée par la loi, que l'évaluation de terrain contentieux donnée par Ribaut (plaideur) par analogie avec le prix stipulé au bail à rente passé à son profit par Fournier ne peut être d'aucune considération, *parce que cet acte, outre qu'il est étranger à Laperruque* (autre plaideur), contient encore une plus grande quantité de biens que celle

réclamée et un prix excédant 50 francs de rente » (1).

Le 1er floréal an IV la Cour de cassation jugeait dans le même sens :

« Vu l'article 5 du titre 4 du décret des 16-24 août 1790 ;

« Considérant.... que *Cazenac repoussant l'arrentement de* 1770 *comme étranger*, nul et contenant lésion, et *ne pouvant l'invoquer pour fixer la compétence*, la valeur des héritages et leur produit actuel se trouvent *réellement indéterminés* ; d'où il faut conclure que le tribunal du district de Rodez ne pouvait juger en dernier ressort (2). »

Enfin le 2 juillet 1831 la Cour de Bruxelles se prononça dans le même sens (3).

VIII. — Commandée par les textes et par l'équité, admise par les auteurs, et sanctionnée par la jurisprudence, cette interprétation restrictive de l'article 1er de la loi du 11 avril 1838 a été récemment confirmée par le législateur qui, lors du vote de la loi, n'avait pas cru devoir envisager directement la difficulté.

Au cours, en effet, des travaux préparatoires de la loi du 12 juillet 1905 qui a étendu la compétence des

(1) V. D. *Rép.*, V° *Degré de juridiction*, n° 439, n. 1.
(2) *Ibid.*, n° 452, n. 1.
(3) *Ibid.*, n° 315, n. 2.

juges de paix en matière mobilière, on songea à leur soumettre, à charge d'appel, les procès immobiliers de faible importance. A cet effet, il importait d'instituer un moyen distinctif des actions qui ressortiraient à leur tribunal et, à cette occasion, la question se posa très nettement de savoir si un bail, étranger à l'un des plaideurs, pouvait servir à déterminer le revenu d'un immeuble litigieux. Le projet de loi déposé en 1885 par le Gouvernement éludait la difficulté en attribuant aux juges de paix « la connaissance en premier ressort de toutes les actions tant personnelles et mobilières qu'immobilières qui sont de la compétence en dernier ressort des tribunaux civils de première instance aux termes de la loi du 11 avril 1838 ».

M. Labussière, qui avait déjà fait à la commission plusieurs rapports sur la réforme, pour démontrer la vanité du système que l'on proposait, s'exprima ainsi, à la séance de la Chambre des députés du 19 février 1891 :

« Comment voulez-vous déterminer cette valeur avec la base de la loi de 1838. Il est de jurisprudence constante — c'est une règle de droit — que les actes n'ont de valeur qu'entre les parties qui y ont concouru, et alors vous ne pouvez pas opposer à Pierre le bail qui est intervenu entre Paul et Jacques. Il faut donc que l'acte soit intervenu entre le demandeur et le défendeur, ce qui n'arrive jamais, car ce

n'est pas entre un bailleur et son fermier que s'agitent ces questions de propriété (1). »

Et le 24 du même mois, par son vote, la Chambre des députés restreignait, pour ces motifs, aux demandes mobilières la compétence des juges de paix.

Cependant la loi ne put être votée en temps utile. La Chambre eut donc à s'occuper de nouveau de la question dans la législature suivante, et dans sa séance du 17 mars 1894, M. Vallé (depuis ministre de la justice) lui disait encore :

« Comment, d'autre part, un bail passé entre un propriétaire et son locataire peut-il être opposable à un voisin, à un tiers ? »

« Votre commission n'a pas accepté de ce chef le projet du Gouvernement (2). »

Depuis il n'en fut plus question jusqu'au vote de la loi du 12 juillet 1905 qui, par le fait même qu'elle s'abstient de donner une compétence immobilière aux juges de paix, vu les motifs qui ont fait échouer cette réforme, consacre de nouveau le principe qu'un bail étranger à l'un des plaideurs ne peut pas servir à déterminer le revenu d'un immeuble litigieux.

(1) *J. off., Déb. Parl.*, 1891, p. 364.
(2) *J. off., Déb. Parl.*, 1894, Ch. p. 726.

CHAPITRE III

EFFETS DU CRITÉRIUM.

I. — La nature du critérium que nous possédons et les conditions auxquelles est ainsi soumise son application ont pour résultat de le rendre notoirement insuffisant.

D'abord, toutes les fois que l'immeuble contesté ne sera pas loué, la demande, quelle que soit sa modicité, restera indéterminée. Or il ne faut pas se dissimuler qu'il en sera ainsi dans l'immense majorité des cas, la plupart des immeubles situés à la campagne étant habités ou cultivés par leur propriétaire. Et c'est précisément pour ceux-là que les frais d'une instance en appel seront toujours plus onéreux à cause de la difficulté qu'ont les paysans de se rendre au chef-lieu du ressort.

De plus, souvent, quand il existera, le contrat dont on attend l'évaluation de l'objet du procès, ne stipulera qu'une redevance indéterminée, ou l'immeuble contesté ne sera qu'une partie de celui pour lequel la redevance est payée. Par suite encore l'appel sera recevable.

Enfin, si l'on suppose l'existence d'un bail fixant le chiffre des revenus de l'immeuble dont il sera plaidé, encore faudra-t-il, comme nous venons de le voir, pour appliquer le dernier ressort, que ce contrat ait été conclu entre les parties plaidantes et qu'il soit produit au procès.

Il est évident que les cas seront peu fréquents où toutes ces conditions seront réalisées. Rarement surtout le demandeur et le défendeur auront été parties au bail quand il en existera.

Nous ne voyons guère à cause de cela que les actions suivantes qui pourraient être jugées sans appel :

L'action en résolution de l'aliénation immobilière intentée par le crédi-rentier contre le détenteur de l'immeuble soumis à la rente ;

L'action en revendication exercée contre un fermier ou un locataire qui aurait opposé aux droits du propriétaire une contradiction changeant le caractère de sa possession conformément à l'article 2238 du Code civil ;

L'action en partage entre copropriétaires qui auraient donné conjointement l'immeuble à bail ;

La même action entre les héritiers ou les légataires à titre universel du bailleur.

« Dans tous ces cas, comme le dit M. Rodière, le contrat de rente ou de bail étant commun aux parties entre lesquelles s'élève le procès immobilier, le juge-

ment doit être incontestablement en dernier ressort, si le revenu annuel fixé par le contrat n'excède pas 60 francs (1). »

En somme, on peut donc dire que le législateur de 1790 a complètement manqué son but en instituant comme critérium de la compétence immobilière en dernier ressort la rente ou le prix du bail et qu'ainsi la réforme de 1838, bornée à l'augmentation du taux de cette compétence, est restée à peu près sans effet.

Tous les procès immobiliers ou presque, quelque minimes qu'ils puissent être, sont soumis de nos jours au double degré de juridiction.

II. — Il n'est pas indifférent d'ailleurs, pour mieux apprécier l'étendue et la réalité de cette lacune dans notre législation moderne, de remarquer dans quelles dispositions d'esprit fut votée la loi de 1838.

Le 17 février 1838 M. Persil, rapporteur de la loi, s'exprimait ainsi à la Chambre des députés :

« Pour déterminer le cas où les tribunaux de première instance devront juger les affaires immobilières en dernier ressort, le projet exige que le revenu soit fixé en rente ou par prix de bail. La détermination en rente est peu fréquente et l'habitude de

(1) *Traité de compétence et de procédure en matière civile*, 5e éd., t. 2, p. 53.

donner à bail n'est pas générale. Le projet ne s'explique pas à l'égard des immeubles litigieux qui ne produisent pas de revenus susceptibles d'évaluation ; il se tait sur les immeubles cultivés par les propriétaires eux-mêmes ou abandonnés à des colons partiaires. Il résultera de son silence que le bienfait de la loi actuelle ne profitera qu'à une faible partie de la population ; que les inconvénients attachés aux demandes indéterminées se perpétueront. On continuera à porter devant les cours royales des appels du plus minime intérêt et les lenteurs fatigueront les justiciables, et les frais absorberont et dépasseront fréquemment la véritable valeur des procès (1). »

De même à la discussion du 21 février 1838, M. Carl déplorait la reproduction dans le projet du système de 1790.

« Il n'est pas un magistrat de cour royale, dit l'orateur, qui n'ait gémi cent fois en voyant une multitude de procès portés en appel pour un sillon de terre, pour une servitude sans aucune valeur, et malheureusement ces sortes d'affaires sont celles qui nécessitent le plus de frais : il faut presque toujours pour les juger une expertise, une enquête. Ainsi j'ai vu plus d'une fois des malheureux ruinés par la condamnation aux dépens d'un procès dont l'objet ne

(1) *Monit. off.*, 19 février 1838.

valait pas cent francs. Il faudrait donc une disposition législative qui pût empêcher l'appel lorsque l'affaire serait de minime importance.

« Malheureusement il paraît que la chose sera très difficile et on a été obligé, en élevant un peu le taux du dernier ressort, de s'en référer aux dispositions de la loi de 1790. Or malgré ces dispositions qui ont pour but d'affranchir de l'appel les affaires immobilières peu importantes, il n'est peut-être pas dans cette Chambre deux magistrats qui aient jugé des affaires immobilières en dernier ressort (1). »

Citons encore le discours prononcé par M. Goupil de Préfeln, au cours de la même séance, qui, déplorant les inconvénients de l'appel en semblable circonstance, constatait en ces termes l'inutilité de l'article 1er :

« Il dit bien qu'on ne pourra pas aller en appel lorsque l'objet du procès sera un immeuble d'une valeur inférieure à 60 francs, mais il ajoute valeur inférieure à 60 francs établie par un bail. Or je dis qu'il résulte de là que tout procès sur un immeuble continuera à être sujet à appel. Cela est évident pour quiconque a la pratique des affaires... »

A ces critiques le garde des sceaux répondit simplement :

(1) *Monit. off.*, 22 février 1838.

« C'est la situation de la loi de 1790 ; nous n'avons pas cru devoir en sortir ; voici pourquoi : on ne fait pas tout le bien qu'on peut désirer. Il est certain que si on pouvait atteindre tous les inconvénients il faudrait le faire, mais on ne le peut pas toujours. Nous avons fait tout ce qui était possible... »

C'était l'aveu non déguisé de l'absolue inefficacité de la loi proposée.

Aussi toujours à la même séance, M. Gillon venait-il logiquement proposer la suppression du texte relatif au critérium de la compétence immobilière en dernier ressort.

« Je viens demander, dit-il, ou le retranchement de cette dernière disposition (la seconde partie de l'art. 1^er^) ou l'adoption d'une disposition additionnelle satisfaisante.

« La plupart des magistrats qui siègent dans cette enceinte n'ont pas mémoire d'avoir vu l'application de cet ancien principe de 1790 qu'on essaie de rajeunir. »

« C'est vrai », fut-il répondu sur grand nombre de bancs.

Néanmoins, malgré l'évidente inutilité de l'article 1^er^ en matière immobilière, il fut voté comme une sorte de pis-aller.

De même à la Chambre des pairs où M. Barth

dans le discours par lequel il présentait la loi prononça ces paroles :

« La division entière des fonds de terre et l'habitude qui s'introduit en certains lieux, surtout dans le voisinage des grandes villes, d'affermer par petites contenances, peut présenter l'occasion d'appliquer une règle de compétence, dont, il faut en convenir, les exemples ne sont pas communs en ce moment (1). »

On ne peut avouer plus clairement qu'il faut compter sur un heureux hasard pour donner à la loi nouvelle l'occasion de s'appliquer.

III. — L'attente du législateur peu confiant dans la réforme qu'il réalisait ne fut pas trompée. Les actions immobilières ont continué depuis 1838 à être assujetties au double degré de juridiction.

Lors de la discussion du projet qui est devenu la loi du 12 juillet 1905 sur la compétence des juges de paix, quand il fut question de donner à ces magistrats la connaissance en premier ressort des affaires immobilières de faible intérêt on dut y renoncer comme nous l'avons vu, faute d'un critérium et l'état actuel de notre droit sur ce point fut ainsi caractérisé :

« Peut-on prendre pour bases de calcul celles

(1) S. 38.2.188.

qu'a posées la législation de 1838, dans l'article 1er de la loi du 11 avril, à savoir : un revenu déterminé soit en rentes soit par prix de bail ? Ce serait se contenter d'une illusion. La pratique des affaires a montré que jamais il n'était fait application de ces bases de détermination parce qu'elles sont absolument inapplicables. En fait il n'y a pas une action immobilière portée devant les tribunaux d'arrondissement qui ne soit soumise au double degré de juridiction parce que la valeur en est indéterminée et nous ajouterons indéterminable sans une expertise préalable opposable aux deux parties » (Rapport de M. Labussière) (1). Un rapport de M. Vallé déposé à la Chambre le 17 mars 1894 consacrait la même opinion (2) en des termes similaires.

Il semble donc que l'on ait définitivement renoncé à trouver un critérium de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance dans les actions immobilières. Quelqu'audacieuse que puisse paraître une pareille entreprise, nous regrettrions de terminer ce travail sans avoir recherché si vraiment les demandes immobilières sont indéterminables.

Seules d'ailleurs les modifications survenues dans

(1) *J. off., Doc. parl.*, 1er oct. 1890, Ch., p. 1515. A la séance du 19 février 1891 le même développa la même idée.

(2) *J. off., Doc, parl.*, 1894, Ch., p. 726.

notre législation depuis l'époque où la question fut examinée pour la dernière fois, nous autorisent à nous livrer à cette étude après les esprits distingués dont nous venons de rapporter l'opinion.

TROISIÈME PARTIE

RÉFORME DU CRITÉRIUM DE LA COMPÉTENCE EN DERNIER RESSORT DANS LES ACTIONS IMMOBILIÈRES

CHAPITRE PREMIER

NATURE DU CRITÉRIUM PROPOSÉ

I. — Parmi les différents indices de la valeur des immeubles nous avons vu utiliser, depuis qu'on essaie de soustraire à l'appel les contestations les moins élevées, notamment les actes de vente, les baux, l'expertise et la restriction.

Mais aucun de ces procédés ne nous paraît susceptible de fournir la solution du problème. Sans qu'il soit nécessaire de revenir sur les inconvénients du bail comme critérium, qu'il nous suffise de faire remarquer que le contrat de vente par là même qu'il est une convention prêterait exactement aux mêmes

critiques, spécialement en ce qui concerne l'impossibilité d'y avoir recours en dehors du cas où il aurait été conclu par les parties au procès.

De plus, les renseignements qu'on pourrait en tirer seraient la plupart du temps inexacts, soit à cause de son ancienneté, soit par suite de fraudes comme la dissimulation.

Quant à l'expertise et à la restriction, nous l'avons vu au cours de notre étude de l'ancien droit, elles sont pratiquement sans effet, l'une à cause de la procédure préliminaire qu'elle constitue et l'autre parce que les parties n'y peuvent être impérativement soumises et préfèrent ne pas y avoir recours.

Il faut donc rechercher ailleurs un élément de détermination des demandes immobilières.

En 1838, lors de la discussion de la loi qui nous occupe, plusieurs des orateurs auxquels n'échappèrent pas les imperfections de l'article 1er ont proposé un système qui méritait, semble-t-il, plus d'attention que le Parlement ne voulut lui en accorder.

Il s'agissait de prendre comme critérium, pour chaque immeuble, le principal de la contribution foncière à laquelle il est imposé.

Cette innovation, dont l'adoption dès 1838 eût été sans aucun doute préférable au vote de l'article 1er, effectuée de nos jours, ne pourrait à notre avis que produire d'heureux résultats.

L'idée qui préside en effet, à l'organisation de tout impôt foncier, dans un pays soucieux de l'équité, c'est de le répartir aussi strictement que faire se peut, de manière proportionnelle au revenu des différents immeubles.

Il apparaît donc que l'impôt foncier doive être le signe du revenu des biens qui en font l'objet et par suite autant qu'il est possible un mode de détermination de leur valeur.

II. — L'exposé d'un pareil système ne peut être éclairé que si nous rappelons, au moins succinctement, le mode d'assiette de notre contribution foncière, la portée du critérium que nous voudrions proposer dépendant au premier chef de son essence même.

On sait qu'en France le régime auquel sont soumis les immeubles, au point de vue qui nous intéresse, est différent suivant qu'il s'agit de propriétés non bâties ou de constructions.

En ce qui concerne les immeubles non bâtis, ils sont frappés d'un impôt de répartition dont le chiffre global est fixé par les Chambres, qui indiquent ensuite quelle part en supportera chaque département. Les Conseils généraux attribuent la leur aux arrondissements dont les assemblées établissent le montant à recouvrer sur chaque commune. Enfin

dans celles-ci l'impôt foncier est réparti entre les propriétaires par une commission de répartition.

En principe ces attributions devaient être faites au prorata du revenu net produit par le territoire de ces circonscriptions administratives et par les biens des propriétaires.

Pour obtenir ce résultat il fallait donc déterminer ledit revenu défalcation faite des frais qui incombent au propriétaire. Tel était le but du cadastre.

Dans les communes, en vertu de la loi du 15 septembre 1807, il a été levé un plan de toutes les parcelles et dressé un état estimatif du revenu net de chacune d'elles.

Ce revenu a été fixé une fois pour toutes par une commission de propriétaires nommée par le Conseil municipal et au moyen d'opérations dans le détail desquelles nous n'avons pas à entrer. Aux termes de l'article 37 de la loi précitée, cette évaluation ne peut en principe faire l'objet d'aucune modification dans la suite. C'est ce qu'on appelle le principe de la fixité des évaluations cadastrales. En définitive on a obtenu un état que l'on nomme matrice cadastrale et qui réunit sous le nom de chaque propriétaire toutes les parcelles lui appartenant, avec l'indication du revenu net de chacune. Les transmissions de propriété y sont notées chaque année par les soins du service des mutations.

Telle est en résumé l'économie du cadastre. Il semble dès lors facile, le revenu net de chaque propriétaire et de chaque portion de territoire étant connu, d'assigner à chacun le contingent qui lui incombe.

Cependant des défauts considérables ont empêché cette institution de rendre tous les services qu'on en attendait.

« Le principal de ces défauts, dit M. Leroy-Beaulieu (1), c'est que le cadastre a bien pu servir à la juste répartition du contingent communal entre les propriétaires de la commune au moment où il fut fait, mais il ne donne aucun indice suffisant pour la juste répartition de l'impôt entre les départements, entre les arrondissements et entre les communes. Les évaluations ne sont pas faites sur les divers points du territoire, ou même sur deux points voisins l'un de l'autre, par les mêmes hommes, au même moment, ou bien du moins par les mêmes méthodes. Elles n'ont donc de valeur que pour la circonscription où les mêmes hommes les ont faites et dans les mêmes vues. Dans certains pays les classificateurs et les tarificateurs ont été plus indulgents que dans d'autres...

... « Ainsi les résultats cadastraux ne sont donc

(1) *Traité de la science des finances*, t. I, p. 338.

pas comparables d'un lieu à un autre. Bien plus, à l'heure actuelle, dans l'intérieur d'une même commune le cadastre est inexact, parce que le classement et le tarif des évaluations sont vieux et que l'on n'a tenu compte ni des changements de culture, ni des changements de valeur, ni même des modifications de configuration de parcelles. »

Aussi devant cette inexactitude et cette inégalité des évaluations fut-il décidé successivement : en 1813 que le cadastre ne servirait plus de base de répartition qu'à l'intérieur du même département ; en 1818 qu'on ne l'utiliserait qu'à l'intérieur d'un même arrondissement ; et en 1821 qu'il n'aurait d'effets qu'entre les contribuables d'une même commune. A cette dernière date pour remédier à cet état de choses, autant par intuition que d'après les notions fournies par la comparaison des baux et des contrats de vente passés dans les diverses localités, on a diminué le principal de l'impôt foncier dans les départements les plus chargés. Plus tard, en 1850, la loi du 7 août a prescrit, article 7, que dans chaque commune cadastrée depuis 30 ans au moins il pouvait être fait une révision du cadastre sur la demande du conseil municipal et l'avis conforme du conseil général, à la condition que les frais de l'opération soient supportés par la commune

Malgré cela la péréquation de l'impôt foncier,

c'est-à dire le rétablissement de la proportionnalité de l'impôt au revenu ne semble pas avoir été réalisée.

« En 1879, écrit M. Leroy-Beaulieu, un travail administratif a recherché, pour les différents départements, la proportion entre le principal de l'impôt foncier pour les propriétés non bâties et le revenu. Le rapport moyen pour l'ensemble de la France est de 4.49 0/0 : quarante départements sont au-dessous de cette moyenne, et 46 au-dessus. Le département le plus imposé serait la Vienne où le contingent en principal représente pour la propriété non bâtie 7.71 0/0 du revenu. Onze départements sont taxés à plus de 6 0/0. D'autre part le département le moins imposé serait la Corse, où le principal de l'impôt n'atteindrait que 0.95 0/0 du revenu ; quatorze départements sont imposés à moins de 3 1/2 0/0. »

Depuis, ces inégalités n'ont pu qu'augmenter, l'ancienneté des évaluations étant plus grande encore, et pour mieux mesurer toute leur étendue, il faut songer qu'elles peuvent se reproduire pour les subdivisions de chaque département, dans les mêmes proportions.

Remarquons d'ailleurs que ces vices sont à la veille de disparaître. L'impôt foncier sur les propriétés non bâties est en effet en voie de devenir impôt de quotité, et nous verrons, en étudiant comment le principal de la contribution foncière pourrait servir à déterminer les demandes immobilières, qu'on pro-

cède de nos jours avec activité à une nouvelle évaluation du revenu des propriétés non bâties.

S'il faut reconnaître que la répartition actuelle de l'impôt sur ces immeubles est faussée par l'ancienneté du cadastre et par le manque d'unité dans sa confection on est donc en droit d'espérer qu'à bref délai ils seront imposés proportionnellement à leur revenu.

III. — Pour les mêmes raisons des critiques plus justifiées encore s'élevaient contre la contribution foncière des propriétés bâties qui reposait sur la même assiette que l'impôt des immeubles non bâtis.

Les inconvénients signalés plus haut étaient en effet d'autant plus sensibles que la valeur des constructions change plus rapidement et plus souvent que celle des fonds non bâtis. Aux termes de la loi du 8 frimaire an VII des révisions devaient bien avoir lieu tous les dix ans, mais abandonnées à la faculté des conseils municipaux, en fait elles n'étaient jamais effectuées.

Aussi la loi du 8 août 1890 est-elle venue réaliser une réforme depuis longtemps attendue, en instituant pour les constructions, un nouveau mode d'impôt.

Son article 4 porte :

« A partir du 1er janvier 1891 il ne sera plus assi-

gné de contingents aux départements, arrondissements et communes en matière de contribution foncière des propriétés bâties. »

Et l'article 5 ajoute :

« La contribution foncière de la propriété bâtie sera, à partir de la même date, réglée en raison de la valeur locative de ces propriétés telle qu'elle est établie conformément à l'article 34 de la loi du 8 août 1885, sous déduction d'un quart pour les maisons et d'un tiers pour les usines en considération du dépérissement et des frais d'entretien et de réparation. »

Quant à la loi à laquelle se réfère l'article qui précède, elle prescrit qu' « à partir du 1er janvier 1886 l'administration des contributions directes procédera au recensement de toutes les propriétés bâties avec évaluation de la valeur locative actuelle de chacune d'elles ».

De la combinaison de ces textes il résulte en réalité que l'impôt foncier sur les propriétés bâties est transformé en un impôt de quotité. Il a pour assiette la valeur locative des immeubles déduction faite des frais d'entretien dont le taux est fixé par la loi.

L'évaluation de cette valeur locative est confiée à l'administration des contributions directes et consignée sur la matrice cadastrale des propriétés bâties.

Aux termes de l'article 8 de la même loi elle sera révisée tous les dix ans ou plus souvent si des circons-

tances exceptionnelles telles qu'une dépréciation notable des propriétés bâties vient à se produire. Alors il appartiendra au conseil municipal d'en faire la demande.

C'est en vertu de ce dernier article qu'une loi du 13 juillet 1900 a ordonné qu'il soit procédé à une nouvelle évaluation laquelle a été elle-même révisée conformément à une loi du 16 juillet 1910.

Cette dernière maintient la déduction d'un quart qui doit être faite sur les loyers des maisons mais porte à 40 0/0 le chiffre représentant l'entretien des usines.

De plus elle laisse à 3 fr. 20 0/0 la quotité de l'impôt à percevoir sur la valeur locative ainsi déterminée. C'est le taux en vigueur depuis 1891.

Enfin, pour mieux assurer l'exacte appréciation de de la valeur locative des immeubles, l'article 7 de la loi de 1890 dispose :

« Tout propriétaire de propriété bâtie est admis à réclamer contre l'évaluation attribuée à son immeuble pendant les six mois à dater de la publication du premier rôle dans lequel cet immeuble aura été imposé et pendant trois mois, à partir de la publication du rôle suivant. En ce qui concerne les rôles subséquents, les propriétaires sont admis à réclamer pendant les trois mois de la publication de chaque rôle,

lorsque par suite de circonstances exceptionnelles, leur immeuble aura subi une dépréciation... »

Ainsi les évaluations, effectuées par une administration, conformément à des règles fixées par la loi et à des instructions identiques pour toute la France, renouvelées tous les dix ans, contrôlées et rectifiées sur la demande des contribuables, assurent une assiette plus équitable et plus exacte de l'impôt sur les propriétés bâties.

IV. — La contribution foncière telle qu'elle vient d'être décrite s'applique en principe à tous les immeubles. Cependant certains en sont dispensés.

Telles sont les propriétés non bâties qui réunissent les trois conditions suivantes : 1° appartenir à l'Etat, à un département, à une commune ou à un établissement public ; 2° être affecté à un service public ; 3° ne pas produire de revenus. C'est ce qui résulte des articles 2, 103, 106 et 107 de la loi du 3 frimaire an VII.

Tous les biens qui rentrent dans cette catégorie sont exempts d'une manière permanente de l'impôt foncier. Il faut y ajouter les forêts de l'Etat qui, bien que productives de revenu, ne sont pas soumises à l'impôt foncier en vertu de l'article 1er de la loi du 19 ventôse an IX.

En sont dispensés, mais seulement pour une pé-

riode déterminée, dans le but de favoriser l'agriculture, les terrains vagues mis en valeur, ceux déjà cultivés transformés en terrains plantés, et encore les terres plantées ou replantées en vigne. De même les marais desséchés. Le temps et le taux de ces différentes exemptions varient d'ailleurs suivant les cas.

Elles ont été permises par les articles 111 et suivants, 121 de la loi du 3 frimaire an VII, les articles 6 la loi du 4 avril 1882, 13 de la loi du 25 mars 1897.

Citons enfin la faveur accordée aux propriétaires qui ne sont imposés qu'à des cotes minimes d'en obtenir le dégrèvement complet ou partiel. Cette réforme introduite par la loi du 21 juillet 1897 dans le but de donner plus de facilités à la petite culture concerne les cotes de 10 à 25 francs.

Les mêmes motifs ont inspiré des dérogations analogues en ce qui concerne l'impôt sur les propriétés bâties.

C'est d'abord la loi du 3 frimaire an VII qui lui est applicable dans les mêmes conditions qu'aux immeubles non bâtis quand ils font partie du domaine de l'Etat, des départements, des communes ou des établissements publics.

Puis la loi du 8 août 1890, celles des 13 juillet 1900 et 16 juillet 1910, ont laissé subsister les dispositions des articles 85 et 86 de la loi de frimaire, aux termes desquelles les bâtiments servant aux

exploitations rurales, tels que granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs et autres, destinés soit à loger les bestiaux des fermes et métairies soit à serrer les récoltes, ainsi que les cours desdites fermes, ne seront soumis à la contribution foncière qu'à raison du terrain qu'ils enlèvent à la culture, évalué sur le pied des meilleures terres labourables de la commune.

L'article 5 de la loi du 8 août 1890 a même étendu ces dispositions aux bâtiments qui servent à loger, indépendamment des bestiaux des fermes et des métairies, le gardien de ces bestiaux.

Quant aux exemptions temporaires, il y en a deux.

La première vise les maisons à bon marché destinées à des ouvriers ou à des personnes vivant de leur salaire. Elle est de 12 ans à partir de leur achèvement (loi du 12 avril 1905, art. 9).

La seconde résulte de l'article 9 de la loi du 8 août 1890 ainsi conçu :

« Les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de construction seront imposées par comparaison avec les autres propriétés bâties de la commune où elles seront situées. Elles ne seront soumises à la contribution foncière que la troisième année après leur achèvement.

Il faut remarquer d'ailleurs que toutes ces exemptions, au moins quand elles sont édictées en faveur

des particuliers, ne peuvent bénéficier à ces derniers que s'ils effectuent pour la propriété bâtie, comme pour les terrains, des déclarations ou des réclamations dans des formes et des délais déterminés.

V. — Rappelons en terminant que la situation de chaque contribuable par rapport à l'impôt foncier est établie chaque année par des rôles généraux dont la confection est confiée à l'administration des contributions directes.

Ces rôles contiennent, par ordre alphabétique, les noms des contribuables et les bases des cotisations de chacun pour les trois contributions foncière, personnelle-mobilière, et des portes et fenêtres. Ils sont copiés sur la matrice générale qui résume la situation des contribuables pour ces trois impôts et dont un exemplaire est déposé dans chaque commune et à la direction des contributions. Cette matrice, parmi les nombreux renseignements qu'elle contient, indique seulement, pour chaque propriétaire, le total du revenu cadastral porté à la matrice des propriétés non bâties, et le total du revenu net consigné sous la matrice des propriétés bâties. Il n'y est pas fait mention du revenu net imposable de chaque immeuble. Mais elle renvoie au folio de la matrice cadastrale des propriétés non bâties et à la case de la ma-

trice cadastrale des propriétés bâties concernant chaque intéressé.

Or ces matrices établissent le revenu net de chaque parcelle ou de chaque maison. Il est donc en définitive très facile de connaître la quotité de l'impôt à la perception duquel chacune d'elles donne lieu.

C'est, avec les notions qui précèdent, un des points qu'il était indispensable de rappeler pour permettre d'apprécier le choix comme critérium de la compétence en dernier ressort dans les actions immobilières, du principal de la contribution foncière.

Nous aurions pu nous étendre davantage sur l'impôt foncier qui donne lieu à tant et de si complexes questions.

Mais pour ne pas sortir du problème posé par ce travail, nous avons cru devoir nous horner à réunir dans le présent chapitre les éléments strictement nécessaires à l'étude critique de la solution que nous en proposons.

CHAPITRE II

ÉCONOMIE DE LA RÉFORME.

I. — Des explications qui précèdent il résulte, d'une part, qu'un assez grand nombre d'immeubles ne sont pas imposés, savoir ceux qui bénéficient des exemptions que nous avons énumérées.

De plus, dans beaucoup de cas, à cause de leur fixité et de leur ancienneté, les évaluations cadastrales, nous l'avons vu, ne répondent pas à la réalité.

Le manque d'unité dans la manière dont elles ont été effectuées est cause d'une inégalité choquante dans la répartition de la contribution foncière.

En outre, celle-ci varie ou peut varier chaque année et, en tous cas, elle repose sur le revenu dont l'immeuble qu'elle frappe est productif et tend à lui être proportionnelle. Or, il arrive souvent que la valeur vénale d'un terrain, d'une maison, se compose d'éléments autres que le montant des fruits qu'ils fournissent, telles que la proximité de moyens de communication, le voisinage de terrains appartenant au même individu, le souvenir qui s'attache aux biens de fa-

mille. Tout cela valeur de convenance ou d'affection, mais qui peut modifier considérablement le prix global des propriétés.

De cet état de choses, que faut-il conclure ? Le principal de l'impôt foncier peut-il néanmoins servir de critérium de la compétence en dernier ressort dans les procès immobiliers ?

II. — Il est certain que l'impôt est variable à un double point de vue : dans le temps, car d'une année à l'autre le contingent de chaque département fixé par la loi de finances est différent ;

Dans l'étendue du territoire, car la proportionnalité de l'impôt au revenu n'est pas la même dans les communes ni, par suite, dans les circonscriptions administratives plus étendues.

Mais, d'abord, cela n'est plus vrai depuis la loi du 8 août 1890, que de la contribution sur les propriétés non bâties, l'impôt sur les constructions étant devenu, nous l'avons vu, impôt de quotité, et ayant été soumis, au point de vue de son assiette, à un système d'évaluation garanti par l'unité de direction dans les opérations d'estimation et par de fréquentes révisions.

La variabilité de l'impôt ne saurait donc être opposée désormais qu'en ce qui concerne les terrains non construits.

Et même à leur sujet l'objection n'est pas sérieuse.

Qu'en résulte-t-il en effet? « Qu'ici, comme le disait M. Parès à la séance de la Chambre du 22 février 1838 (1), un tribunal jugera un immeuble d'une certaine valeur en dernier ressort et que à côté de lui un autre tribunal jugera une valeur moindre. Quel est le grand inconvénient? Pourvu que la balance soit égale entre les deux parties, que faudra-t-il de plus? Il n'est pas besoin de chercher une valeur absolue, exacte : si nous voulons l'exactitude, il faut renoncer à améliorer, il faut maintenir l'état actuel ; il faut vouloir à toujours que les petits intérêts aillent des premiers juges aux juges supérieurs. »

L'argument est, à notre sens, sans réplique, car il est de beaucoup préférable de sauver dans bien des cas les parties de leur ruine que de les y laisser exposées par un pareil souci d'exactitude.

III. — Cet obstacle n'eût d'ailleurs arrêté personne, en 1838, quand il fut question d'adopter le principal de la contribution foncière comme critérium.

Mais on fit valoir qu'une des conséquences de la variabilité de l'impôt c'était l'impossibilité pour lui d'être le signe certain de la valeur des propriétés.

(1) *Monit. off.*, 23 février 1838, p. 328.

C'est le même inconvénient qui résulte de l'ancienneté et de la fixité des évaluations cadastrales, ainsi que de ce fait qu'il est établi sans qu'il soit tenu compte ni de la convenance ni de la valeur d'affection de chaque immeuble.

Cet obstacle cependant ne paraît pas insurmontable. Il consiste en réalité en ce que le chiffre de la contribution foncière arrêté comme critérium aurait parfois pour résultat de faire juger en dernier ressort des procès d'une importance très supérieure à celle qu'aurait voulu fixer la loi. Dans tel département l'impôt est très élevé ; dans un autre il est très bas par rapport au revenu des immeubles.

Ou bien deux parcelles de terrain sont réunies sous la main du même propriétaire, et chacune d'elles de ce fait représente une valeur vénale supérieure à celle que révèle la contribution proportionnelle du revenu.

Ou bien encore, depuis la confection du cadastre, certains immeubles ont considérablement augmenté.

Dans tous ces cas il serait à craindre que les tribunaux, s'ils s'en référaient purement et simplement au principal de la contribution foncière, risquent souvent de statuer sans appel dans des litiges où l'intérêt comporterait les frais d'un second degré de juridiction.

Tout cela est vrai des propriétés non bâties.

Mais, tout d'abord, le système de la loi du 11 avril 1838 ne présente-t-il pas les mêmes inconvénients ?

Comme le disait en effet M. Gillon à la séance de la Chambre du 21 février 1838 (1), « les laissés à rente qui subsistent encore sont pour la plupart des contrats qui remontent à des époques fort éloignées de nous... Croyez-vous qu'un immeuble laissé à rente il y a 80 ans, moyennant 60 francs, ne serait loué aujourd'hui à bail que moyennant un fermage de 60 francs ?

« Il suffit de poser la question pour la résoudre. A coup sûr cet immeuble représente un loyer bien supérieur à 60 francs, et aujourd'hui il serait loué à bail moyennant un fermage qui serait au moins du triple ou du quadruple... Dans le même département deux héritages de même nature et d'égale importance subiront donc cette bizarre application de la loi : l'un, loué 60 francs il y a cent ans, quoiqu'il représente aujourd'hui une valeur capitale de 3.000 francs, restera sous le coup du dernier ressort devant le tribunal civil d'arrondissement ; à côté de celui-là, un autre immeuble récemment loué pour 61 francs et qui ne vaut pas au delà de 12 à 1.500 francs, ne tombera sous la juridiction du tribunal qu'à titre de première ins-

(1) *Monit. off.*, 22 février 1838, p. 375.

tance, et le jugement pourra être attaqué devant la cour royale. »

Le critérium actuel n'est donc pas non plus le signe certain de la valeur des immeubles,et à le remplacer par celui que nous proposons il n'y aurait pas d'inconvénients.

De plus il est du plus haut intérêt de constater que la révision de l'évaluation du revenu des propriétés non bâties, qui depuis longtemps hante les esprits est actuellement en voie d'exécution. C'est cette amélioration qui dès 1850 occupait le législateur quand, par l'article 7 de la loi du 7 août, il autorisa les communes à faire le renouvellement de leur cadastre.

De même, dénote le même souci la loi du 21 juillet 1894 qui décide,dans son article 4,qu'il sera procédé par l'administration des contributions directes aux évaluations nécessaires pour transformer la contribution foncière des propriétés non bâties en un impôt sur le revenu net de ces propriétés.

Conçue dans un même but, la loi du 17 mars 1898 sur le renouvellement et la conservation du cadastre, dont l'objet principal est de déterminer les limites et de consolider l'assiette de la propriété foncière, donne de nouveau aux municipalités la faculté d'améliorer la distribution de l'impôt. Elle va même plus loin et consacre le principe de la participation

financière de l'Etat et du département aux frais de l'opération et ne laisse aux communes qu'une charge relativement faible, laquelle ne peut cependant être inférieure au cinquième de la dépense.

Enfin la loi du 31 décembre 1907 a prescrit dans son article 3 :

« Les opérations prévues à l'article 4 de la loi du 21 juillet 1894 seront immédiatement entreprises à l'aide du crédit de 3 millions ouvert au ministre des finances. Elles auront pour objet de déterminer le revenu net actuel des propriétés foncières non bâties.

« Les évaluations seront effectués dans chaque commune en tenant compte des exploitations distinctes, d'après un tarif établi par nature de culture de propriétés, ou à l'aide de baux authentiques ou de déclarations de locations verbales dûment enregistrées.

« Les résultats de ces évaluations seront communiqués aux intéressés qui auront un délai de deux mois pour présenter leurs observations. »

Et M. Caillaux écrit à ce sujet (1) : « Dès la promulgation de la loi du 31 décembre 1907, l'administration des contributions directes, chargée d'effectuer ce travail, a procédé aux études et aux expériences nécessaires pour organiser définitivement les détails

(1) *Traité technique des impôts*, Ed. 1911, p. 13.

d'exécution. Les mesures arrêtées à cet effet sont indiquées dans une instruction ministérielle du 31 décembre 1908. »

Le même auteur expose ensuite l'ensemble de ces mesures dans le détail desquelles il est pour nous inutile d'entrer, et il conclut, ce qui nous importe davantage :

« Tel est dans ses grandes lignes le mécanisme de l'évaluation ordonnée par la loi de 1907. Cette évaluation se poursuit activement, et lorsqu'elle sera terminée, le Parlement y trouvera la base d'une réforme depuis longtemps attendue par les populations rurales. »

Actuellement ces travaux d'estimation sont à la veille d'être terminés. Dès 1909, le 9 mars, en prévision de leur prochain aboutissement, un projet de loi a été voté par la Chambre des députés, concernant précisément la réforme dont parle M. Caillaux.

Ce projet dont l'adoption définitive semble prochaine, et qui propose d'établir un impôt général sur les différentes catégories de revenu, aura notamment pour effet de transformer l'impôt foncier sur les propriétés non bâties en impôt de quotité.

Ajoutons, pour être complet, que le troisième paragraphe de l'article 3 de la loi du 31 décembre 1907 concernant les réclamations des intéressés contre les résultats des évaluations ordonnées, a été abrogé par

la loi du 8 avril 1910, article 2, et remplacé par le texte suivant.

« Les résultats des évaluations seront communiqués aux intéressés qui pourront, dans le délai d'un mois, demander communication des feuillets comportant le détail des opérations d'évaluation par exploitation et réclamer copie desdits feuillets. Les intéressés auront un délai de deux mois à dater de la communication des feuillets, pour présenter par écrit leurs observations. Dans les communes où il aura été procédé à l'évaluation du revenu net de la propriété non bâtie, antérieurement à la promulgation de la présente loi, les intéressés jouiront d'un nouveau délai de trois mois pour réclamer, dans les mêmes conditions, communication et copie des feuillets et présenter leurs observations. »

Il est donc incontestable, c'est le seul point qu'il y ait à retenir de tout ce qui précède, qu'incessamment l'évaluation du revenu de la propriété non bâtie sera mise au courant des changements survenus depuis la confection du cadastre.

Par suite le temps n'est pas loin où l'ancienneté et l'inégalité de cette évaluation auront disparu et où, à ce point de vue, l'impôt sera, qu'il existe encore comme contribution foncière ou qu'il soit devenu l'impôt sur le revenu, le signe suffisant de la valeur des immeubles non bâtis comme il l'est actuellement pour les constructions.

Il ne restera donc en réalité pour fausser les indications données sur cette valeur par la contribution que la convenance, l'affection. Or il est facile de remédier à cet inconvénient destiné à ne se produire d'ailleurs qu'exceptionnellement.

M. Parès, que nous avons déjà cité, le disait fort bien, « quand on recherche le chiffre du revenu d'une propriété foncière au moyen de sa contribution, on ne demande pas la valeur absolue de la propriété ; et l'on en a pas besoin, car il ne s'agit pas de faire passer la propriété au moyen de cette évaluation d'une main dans une autre ; on ne peut apprécier que la question de juridiction ; on cherche uniquement s'il convient, dans la latitude que la législation doit avoir en pareille matière, de porter la compétence en dernier ressort jusqu'à telle valeur déterminée plutôt que jusqu'à telle autre. »

En somme, le but est seulement de trouver un moyen pratique de reconnaître les procès de minime importance pour les soustraire à l'appel. Point n'est besoin de préciser la valeur de leur objet à quelques centimes ou quelques francs près. Il suffit de ne pas exposer les plaideurs à se voir priver d'un degré de juridiction dans des affaires dépassant notablement un certain taux.

Pour arriver à ce résultat et parer à l'incertitude comme signe de la valeur, du critérium que nous

proposons, il suffit de fixer un chiffre du dernier ressort assez faible.

M. Gillon indiquait ce procédé à la Chambre en 1838 (1) : « Mais il y a un moyen, disait-il, c'est de prendre pour l'impôt un chiffre extrêmement bas, de telle façon qu'on ne puisse dire que dans aucun département (ni dans aucun cas) on ait fixé un taux qui place sous le dernier ressort des immeubles valant plus de 1.500 francs. »

Le principal de l'impôt foncier, est donc un mode de détermination suffisant de la valeur des biens pour être retenu comme critérium.

IV. — Reste la difficulté provenant des exemptions. Quand il s'agit d'exemptions permanentes, il est évident que le critérium n'est pas applicable. Aucun élément d'évaluation n'existe, en effet, pour ces biens qui échappent à l'impôt. Il en sera ainsi notamment pour les immeubles appartenant à l'Etat ou à un établissement public, affectés à un service public et non productifs de revenu ; pour les forêts de l'Etat, pour les bâtiments servant aux exploitations agricoles, toutes propriétés qui, nous l'avons vu, bénéficient d'une exemption permanente d'impôt foncier.

Mais il en sera tout autrement au cas de dispense

(1) *Monit. off.*, 22 février 1838, p. 375.

temporaire. Alors, en effet, la plupart du temps, le principal de la contribution foncière est connu ou facile à établir : on possède à cet effet tous les renseignements. Bien que l'impôt ne soit pas payé,il est possible de dire ce qu'il eût été, sans l'exemption, ce qui suffit au point de vue qui nous occupe.

Si nous considérons par exemple les petites cotes, tout particulièrement intéressantes puisqu'elles concernent la petite propriété à laquelle est surtout utile la suppression du second degré de juridiction, nous voyons que l'exemption qui leur est accordée suppose nécessairement de par sa nature que le chiffre d'impôt qui devrait être payé est fixé.

Dans les autres cas, une déclaration ou une réclamation est toujours nécessaire pour obtenir la faveur octroyée par la loi. C'est donc que faute de se conformer à cette formalité le montant de l'impôt sera réclamé au contribuable.

Il est donc toujours facile à l'administration des contributions directes de délivrer aux plaideurs, en cas de procès, un état indiquant le montant de ce qui devait être réclamé si l'exonération de l'impôt n'avait pas été accordée.

Enfin, si dans quelques circonstances spéciales ce procédé soulevait des difficultés,on pourrait se reporter à la dernière cote payée avant que la dispense ne fût accordée.

Bref les exemptions d'impôt ne sauraient entraver le fonctionnement du critérium que lorsqu'elles sont permanentes, c'est-à-dire dans des cas limitativement déterminés et se produisant dans une proportion infime par rapport au nombre des procès immobiliers.

En tout cas, malgré cette imperfection, le principal de la contribution serait préférable au critérium de l'article 1er de la loi du 11 avril 1838 dont, nous l'avons montré, l'inefficacité est complète.

V. — Une dernière objection est possible au système que nous défendons. Elle a été formulée en ces termes par M. Gillon à la séance de la Chambre précitée :

« Si le procès ne porte que sur une portion d'un immeuble qui paie en totalité plus de 10 francs d'impôt (c'est le chiffre qui avait été tout d'abord proposé), vous allez faire une ventilation pour cette portion afin de déterminer si elle représente plus ou moins de 10 francs d'impôt, et il va s'en suivre des frais considérables. »

A cela la réponse est facile : pour éviter ces frais il y a lieu de prescrire qu'il en sera de la partie comme du tout. Il restera néanmoins encore vrai que le critérium n'entrant en jeu que lorsque l'immeuble contesté sera imposé pour une somme inférieure au

taux fixé, s'appliquera plus souvent que celui dont nous demandons la suppression.

VI. — Qu'il suffise en terminant d'indiquer que le principal de la contribution foncière payée pour chaque parcelle sera établi dans chaque procès où la question de compétence en dernier ressort pourra se poser, par un état délivré par l'administration des contributions directes qui possède, à cet effet, nous l'avons dit, tous les renseignements voulus. La détermination de l'objet du procès ne donnera donc lieu à aucun débours important.

De plus elle sera à la disposition de chacun des plaideurs qui pourra toujours demander ce document à l'administration, ainsi que du juge qui pourra le réclamer d'office.

Nous ne retrouvons donc pas ici la possibilité de dissimuler au juge le critérium de compétence, possibilité qui existe avec le bail à rente ou à loyer.

En outre, le principal de la contribution foncière est opposable à tous contrairement à tout contrat toujours relatif par nature.

En résumé la conclusion s'impose. Si parfois, dans des cas qui ne sont pas la généralité, la réforme que nous défendons ne promet pas un mode de détermination parfait de l'objet des procès, elle constituera néanmoins un réel progrès sur la législation actuelle

dont l'application est pour ainsi dire sans exemple.

L'article 1er de la loi du 11 avril 1838 doit donc être modifié dans le sens que nous avons dit. Son texte pourrait être ainsi conçu :

« Les tribunaux civils de première instance connaîtront en dernier ressort des actions personnelles et mobilières jusqu'à la valeur de 1.500 francs en principal et des actions immobilières lorsque le principal de la contribution foncière de l'immeuble litigieux n'excédera pas la somme de 5 francs.

Ce chiffre nous paraît répondre suffisamment au soin qu'il faut prendre de ne pas priver de l'appel certains immeubles d'une valeur vénale supérieure àcelle qu'indique la contribution foncière dont ils sont frappés.

En effet, dès 1838, M. Gillon, en énoncant cette idée que le taux adopté aurait été assez bas pour qu'on ne puisse dire que dans aucun département on ait fixé un taux qui place sous le dernier ressort des immeubles valant plus de 1500 francs, proposait les chiffres de 10 francs ou de 5 francs.

En nous en tenant aujourd'hui à ce dernier, nous sommes donc sûr d'éviter que des procès trop importants soient jugés en dernier ressort par les tribunaux civils.

A notre époque la valeur de l'argent est en effet différente de ce qu'elle était il y a 70 ans. Le prix des

denrées de première nécessité est supérieur à ce qu'il était alors. De plus le développement du commerce et de l'industrie a considérablement accru les ressources de la France. Et M. Garsonnet, en raison de ces considérations, a pu aller jusqu'à dire : Nous estimons que le taux du dernier ressort devrait être élevé à 3.000 francs en matière mobilière et à 100 fr. de revenu en matière immobilière (1).

Le taux du dernier ressort serait d'ailleurs chose facile à modifier en considération des résultats pratiques obtenus par la réforme, et celui que nous y introduisons ne saurait avoir d'autre valeur que celle d'une indication.

(1) Garsonnet, *Traité de procédure*, § 1982, n. 15.

CHAPITRE III

EFFETS DU CRITÉRIUM.

I. — Tel qu'il nous apparaît par ce travail, il est facile de prévoir que le principal de la contribution foncière, pris comme critérium de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance dans les actions immobilières, même à un taux aussi réduit, produirait, par rapport au système en vigueur, les plus heureux résultats.

Tandis qu'il n'y a fort souvent pas de bail pour fixer la valeur des immeubles et que, s'il en existe, il est inutilisable la plupart du temps faute d'émaner des parties en cours ou parce qu'il ne contient qu'une détermination incomplète du loyer, la contribution foncière frappe, à quelques rares exceptions près négligeables par rapport à l'immense majorité des cas, tous les immeubles.

Au lieu d'un mode de détermination à peu près inapplicable, le critérium que nous préconisons serait donc très réellement efficace. La valeur des litiges étant appréciée d'une manière approximative très sa-

tisfaisante, on n'aurait plus que rarement ce spectacle lamentable, aujourd'hui si répandu, de plaideurs déboursant 2.000 francs pour un intérêt de 50 francs.

Cette opinion admise par beaucoup dès 1838 semble d'ailleurs aujourd'hui partagée par des auteurs considérables.

Dès cette époque M. Billaud (1), à la question de savoir si le principal de la contribution foncière adopté comme critérium atteindrait davantage les petits procès et les atteindrait plus exactement, répondait ainsi :

« Je n'hésite pas à le penser : il y aura là pour la fixation des degrés de juridiction, un chiffre constant, régulier dont la preuve officielle sera facile et le coût nul... Je dis que l'on atteint (par ce procédé) toutes les espèces de contestation ; car il sera toujours aisé de produire la cote de la contribution de l'immeuble à l'occasion duquel le procès s'agite. »

Tel est aussi l'avis de M. Bonfils (2).

Sur le même sujet M. Garsonnet écrit :

« En 1838 elle (la contribution foncière) ne présentait pas exactement le revenu de l'immeuble et variait suivant le chiffre de l'impôt annuellement voté par les Chambres et réparti proportionnellement entre les diverses parcelles territoriales. On avait

(1) Ch. des députés, *Monit. off.*, 23 février 1838, p. 389.
(2) Bonfils, *Traité de procéd. civ.*, n° 1355.

cependant proposé dès 1838 de la prendre pour base de la fixation du taux du dernier ressort ; des Codes étrangers se sont arrêtés à ce parti qui a l'avantage de convenir à beaucoup d'actions immobilières, d'un intérêt minime, que l'impossibilité d'y appliquer la fixation du taux du ressort au moyen du revenu, oblige aujourd'hui à soumettre aux deux degrés de juridiction ; et il serait d'autant plus naturel d'entrer dans cette voie que la loi du 8 août 1890 a, en ce qui concerne les propriétés bâties, transformé en impôt de quotité l'impôt foncier qui avait toujours été jusqu'ici un impôt de répartition. »

Ces lignes datent de 1902. Ecrites après 1907, elles auraient ajouté que l'efficacité de la réforme est d'autant plus assurée que la loi du 31 décembre 1907 a ordonné la détermination du revenu net actuel des propriétés foncières non bâties.

Les pays étrangers auxquels il est fait allusion sont notamment la Belgique (art. 32 de la loi du 25 mars 1876) (1) et l'Italie (art. 79 du Code de procédure) (2).

(1) Ainsi conçu : « Dans les contestations sur la propriété ou la possession d'un immeuble, on déterminera la valeur de la cause en multipliant le montant du revenu cadastral par le multiplicateur que le gouvernement détermine périodiquement pour la perception des droits de succession et de mutation par décès.

« Il en sera de même des contestations sur saisie immobilière. »

S'il s'agit d'un usufruit ou d'une nue propriété, on ne tiendra compte que de la moitié de la valeur de l'immeuble, déterminé de la manière ci-dessus.

(2) Ce texte porte :

« Dans les litiges sur la propriété des biens immobiliers, la valeur

II. — L'organisation nouvelle de la compétence en dernier ressort des tribunaux civils aurait d'ailleurs une conséquence indirecte qui est un nouveau motif de suivre l'exemple de ces législations.

Dans tous les projets de loi qui se sont succédé de 1878 à 1905 concernant les juges de paix, il a été question de donner à ceux-ci la connaissance en matière immobilière, au moins en premier ressort, dans les petits procès. A chaque fois, on dut y renoncer faute d'un critérium permettant de distinguer les affaires ressortissant à la juridiction cantonale.

Dans un rapport notamment, déposé à la Chambre le 7 juillet 1890 par M. Labussière, on lit :

« Quelques membres de la commission demandaient que les juges de paix puissent au moins connaître, à charge d'appel, des actions immobilières qui sont de la compétence en dernier ressort des tribunaux d'arrondissement aux termes de la loi du

de la cause sera déterminée en multipliant par cent la contribution directe versée à l'Etat.

« Si le débat porte sur l'usufruit ou sur la nue propriété, la même valeur sera déterminée en multipliant l'impôt par cinquante.

« S'il porte sur une servitude prédiale, la valeur sera déterminée par celle du fonds servant.

« S'il porte sur le règlement des limites des biens, la valeur sera déterminée par celle de la partie de propriété litigieuse.

« Quand la valeur de l'immeuble ne pourra être déterminée par la contribution, la cause sera considérée comme d'une valeur supérieure à 1.500 francs. » Cette somme représente, en Italie comme chez nous, le taux du dernier ressort.

11 avril 1838, c'est-à-dire jusqu'à 60 francs de revenu. Votre commission n'a pas cru pouvoir accepter la proposition même réduite à ces termes. Sans doute, dans bien des cas, il serait désirable d'arrêter, dès l'origine, des procès en revendication de propriétés ou de servitudes, dont la valeur, sainement appréciée, est infime et hors de proportion avec les frais de la plus petite affaire sommaire instruite devant un tribunal d'arrondissement ; mais comment apprécier *a priori* cette valeur ?... » Et l'auteur du rapport conclut qu'en présence du système de la loi de 1838 il faut renoncer à cette idée. Le contraire, dit-il, « serait se contenter d'une illusion » (1).

En 1894, quand le projet fut repris, M. Vallé, rapporteur, dut aboutir à la même impossibilité (2).

Il est incontestable cependant qu'il serait du premier intérêt pour les parties de confier au juge de paix la connaissance de leurs procès immobiliers toutes les fois que l'objet de la contestation ne dépasserait pas un certain taux. Rien n'est onéreux, en effet, comme ces enquêtes, expertises, déplacements et transports sans fin auxquels ils donnent lieu. Le tribunal de paix, plus rapproché des immeubles litigieux et des plaideurs, occasionnerait nécessairement moins de frais que le tribunal de première instance,

(1) *J. off.*, *Déb. Parl.*, 1891, Ch., p. 364.
(2) *J. off.*, *Doc. Parl.*, 1894, Ch., p. 726.

d'autant plus que les parties se présentent ou peuvent se présenter devant lui sans l'intermédiaire ni d'avoués, ni d'avocats.

Tels sont les résultats qu'on serait en droit d'attendre d'une modification de l'article 1er de la loi du 11 avril 1838 remplaçant par le principal de la contribution foncière le critérium actuel de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance dans les actions immobilières.

Les avantages de la réforme valent l'effort de sa réalisation. Peut-être, nous osons ce souhait, un des jurisconsultes éminents comme il en est au Parlement, et qui font mentir la devise *Verba non res*, qui lui est parfois malicieusement appliquée, frappé des imperfections que nous avons signalées, parviendra-t-il à obtenir, pour le plus grand bien des plaideurs, une aussi nécessaire amélioration.

Alors s'appliquera d'une manière aussi satisfaisante que possible l'adage de notre ancien droit cité au début de ce travail et qui en exprime le mieux l'idée dominante :

« A peu de choses peu de plaids. »

Vu :
Le Doyen,
DE CAQUERAY.

Vu et permis d'imprimer :
Rennes, le 28 novembre 1912.
Le Recteur,
GÉRARD-VARET.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 1

GÉNÉRALITÉS 7

PREMIÈRE PARTIE. — **Historique** 19

CHAPITRE PREMIER. — Droit romain 19

CHAPITRE II. — Ancien droit français. 23

CHAPITRE III. — Droit intermédiaire. 42

DEUXIÈME PARTIE. — **Critérium actuellement en vigueur.** 49

CHAPITRE PREMIER. — Nature du critérium. 51

CHAPITRE II. — Conditions d'application du critérium. . . 61

CHAPITRE III. — Effets du critérium 74

TROISIÈME PARTIE. — **Réforme du critérium.** 83

CHAPITRE PREMIER. — Nature du critérium proposé 83

CHAPITRE II. — Economie de la réforme. 98

CHAPITRE III. — Effets du critérium. 114

A. Pedone, éditeur, 13, rue Soufflot, Paris.

A. Pedone, imprimeur-éditeur. — Paris.